

ECOCITE DE LA METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE

Rénovation de la résidence Bailly à Tourcoing

Le projet de la résidence Bailly à Tourcoing est le premier de cet ampleur sur le territoire. En effet, la résidence, de part sa hauteur et le projet qu'elle porte, est l'une des premières à s'engager dans des travaux de rénovation BBC. Initié dès 2012, la forte mobilisation du Conseil Syndical a permis au dossier d'aboutir.

Dispositif opérationnel mis en place : Les parties prenantes du projet et de leur rôle

Propriétaire

Maître d'ouvrage : SERGIC



Maître d'œuvre : O Architecture

Autres intervenants	Rôle	Stade d'intervention au cours du projet
Adéquation	BET thermique	Définition du projet
Controle G	BC - SPS	Tout au long du projet
MFGD	Entreprise	Travaux

Caractéristiques techniques générales de l'action

Construction 1970

Copropriété de 72 lots dédiés au logement et de 5 aux locaux commerciaux située dans le centre ville de Tourcoing

19 étages

Secteur ABF.

La copropriété voisine est également engagée dans une réflexion sur une rénovation de même ampleur.

Spécificités architecturales et technique de l'action

Zone climatique H1a

forte pression du vent et des pluies sur la façade du fait de son exposition sud ouest

bâtiment au sud permettant de protéger le bâtiment sur une hauteur de 14 étages

la majorité des pertes se fait par les façades et les pignons : murs 49 % des pertes, ponts thermiques 17 % et menuiseries 33%.

ÉNERGIE

Niveau de performance avant travaux en Kwh: 202,28 kWhEP/an/m²

Niveau de performance atteint après travaux en Kwh : 53 kWhEP/an/m²

Certification BBC rénovation: engagement de la Moe à respecter le niveau BBC

Coût total des travaux en €: 920 000€HT + 70 000€ (Moe, honoraires de syndic et DO

Surcoût de la performance énergétique (atteinte du niveau BBC rénovation) :

Niveau de charge énergétique actuelle :

Niveau de charge énergétique visée :

Méthodologie d'évaluation :

FINANCEMENT

Partenaires financiers

Partenaires financiers	Nature du financement (prêts/subvention/fonds propres/emprunt...)
Crédit Foncier	Eco PTZ collectif
Anah	Subvention individuelle d'un montant total de 26 658€ pour 5 copropriétaires

Ecocité	Subvention de 202 027,54€
CEE	31 429,92 €

COPROPRIÉTÉ/ OCCUPANTS

Profil de la copropriété

Copropriété non fragile

Profil des occupants

Activité

Population active et retraitée

Typologie de revenus

5 copropriétaires aux revenus très modestes sur les 77

Age

Pyramide des âges

TRAVAUX

Etat d'avancement de l'action :

En cours (01.07.2016)

Fin prévue en juillet 2017

Postes	Solution avant travaux	Solutions retenues	Coût (au m² de surface habitable le cas échéant) pose comprise
Audit initial			
Accompagnement des occupants et copropriétaires			
Solutions concernant le bâti	Plancher béton de 20cm avec isolation de 60mm de laine de roche Murs en béton d'épaisseur 30 cm sans isolant Béton 20 cms sans isolant Simple vitrage alu ou bois	Toiture : renfort de l'isolation avec 20 cm de polystyrène expansé ITE murs extérieurs par application d'un enduit mince sur isolant (laine de verre + polystyrène) isolation des planchers des locaux non chauffés par polystyrène expansé remplacement de menuiseries extérieures (35) double vitrage PVC avec entrée d'air hydroréglables et protections solaires	64 975,52€HT 733 966, 91€HT 10 880€HT 164 863,20€HT
Solution concernant les équipements eau chaude, chauffage, ventilation	pas de bouche entrée air sur les menuiseries ventilation simple flux avec extracteur en toiture réseau de chaleur de 4 chaudières gaz – sous station dans la résidence – pas de comptage de chaleur – radiateurs anciens	VMC hygroréglable B Robinets thermostatiques et système de comptage du chauffage	38 014,20€ HT 40 626€ HT
Détails sur les énergies renouvelables (dont panneaux photovoltaïques)			
Autres travaux engagés à l'occasion de la rénovation et non énergétiques (accessibilité, ...)		Fermeture de loggias	10 000€HT
Suivi des performances (instrumentation par exemple)		Consultation en cours	

Calendrier des travaux :

Vote : 11/12/2015

DP : 02/05/2016

démarrage des travaux : 01/07/2016

Échéance prévisionnelle : 01/07/2017

RETOURS D'EXPÉRIENCES**Du point de vue des occupants****Organisation mise en place pour l' accompagnement:**

Forte implication de la présidence du conseil syndical pour mobiliser en interne les autres copropriétaires

Méthodologie d'accompagnement des occupants pour favoriser l'adhésion :

Forte implication de la présidence du conseil syndical pour mobiliser en interne les autres copropriétaires

Accompagnement par l'opérateur SOLIHA pour les ménages éligibles Anah

Accompagnement du conseiller info énergie pour le montage du dossier de subvention écocité

Coordination globale de la MEL pour les différentes demandes d'aides réalisées

Niveau de satisfaction des habitants après travaux (si opération terminée)**Du point de vue ÉcoCité****Clés de réussite pour chacune des phases du projet :**

- implication forte des présidentes du CS dans un premier temps, puis du syndic dans le projet pour faire voter le projet de travaux par l'ensemble du SDC
- la nature même et le profil des occupants est un facteur majeur. Il est plus difficile de faire voter des travaux de cette ampleur dans les copropriétés où le statut locatif domine. Dans notre cas, les propriétaires occupants sont majoritaires dans cette copropriété.
- Les subventions dédiées ont été un facteur déclenchant dans la prise de décision

Difficultés rencontrées et solutions retenues :

- la mobilisation de l'ensemble des copropriétaires a été longue. Entre l'idée du projet (2012) et le vote des travaux (fin 2015), il s'est passé quasiment trois années.
- co-financement Anah pour les copropriétaires éligibles : repérage des ménages éligibles puis délai d'instruction longs
- financement du reste à charge via l'eco PTZ collectif
- instrumentation : consultation difficile et question du financement à travailler

Piste d'amélioration pour gagner en efficacité :**Action Etat :**

- accompagner les Ecocités et les maîtres d'ouvrage sur la question de l'instrumentation (chiffrage, ingénierie locale, voire aide financière)
- envisager d'accorder une dérogation de l'ordre de 10% sur le gain énergétique à atteindre pour les copropriétés engagées dans un projet énergétique ambitieux mais n'atteignant le niveau 104 pour des raisons techniques (à justifier par note du Moe)

Action Collectivité :

- améliorer la communication sur les dispositifs d'aides existantes

- travailler sur la pérennisation des aides publiques dans le temps
- gagner en fluidité sur l'instruction puis le paiement des subventions
- diffuser l'action auprès de l'ensemble des copropriétés de la MEL pour en assurer la reproductibilité

Exemplarité, reproductibilité de l'action et effet levier sur le territoire :

Le projet est exemplaire sur le territoire et sa reproductibilité est attendue pour les autres copropriétés engagées dans ce type de travaux. A court terme, le projet a permis d'engager les copropriétés voisines dans des rénovations de même ampleur. L'ambition, pour la MEL, est de faire connaître ce projet auprès des professionnels de l'immobilier et des copropriétaires pour rassurer d'autres copropriétés qui souhaiteraient s'engager dans ce type de travaux. Un événement dédié à la rénovation énergétique des copropriétés pourra être organisée en 2018 sur la MEL.