

# Résidence Parc d'Isly – Lille Rénovation énergétique

Immo de France Lille.

2018-2021



# La situation :

- La résidence du parc d'Isly est un ensemble immobilier résidentiel construit en 1968 par le Groupe Simnord.
- Il s'organise en quatre bâtiments regroupant 250 logements et un commerce.
- Plus de 50% des copropriétaires y sont non résidents.
- La copropriété dispose d'un chauffage collectif alimenté par une chaufferie Centrale au gaz.
- En 2016, la copropriété a fait réaliser un audit énergétique classant la copropriété sous la lettre E.
- La consommation moyenne d'énergie est de 272KWhEP/m<sup>2</sup> et par an.



# Le Constat

- *Lorsque le conseil syndical de la résidence du parc d'Isly prend connaissance des résultats de l'audit énergétique, l'examen technique de la copropriété met en évidence la nécessité de réaliser différents travaux.*
- Les toitures terrasses ont plus de 20 ans.
- Des pierres de façades se détachent et un ravalement de façade devient nécessaire.
- Bon nombre de copropriétaires souhaitent changer leur menuiserie et demandent à la copropriété d'organiser un appel d'offre commun.
- La régulation du chauffage ne donne pas satisfaction à l'ensemble des appartements.
- Le montant des charges de fonctionnement ne cessent d'augmenter.
- D'une façon générale, la résidence n' a pas réalisé de travaux importants depuis plusieurs années .
- Cette situation se répercute sur l'attractivité de la copropriété, les appartement se vendent en dessous de la valeur du marché.



# Les prémices du projet

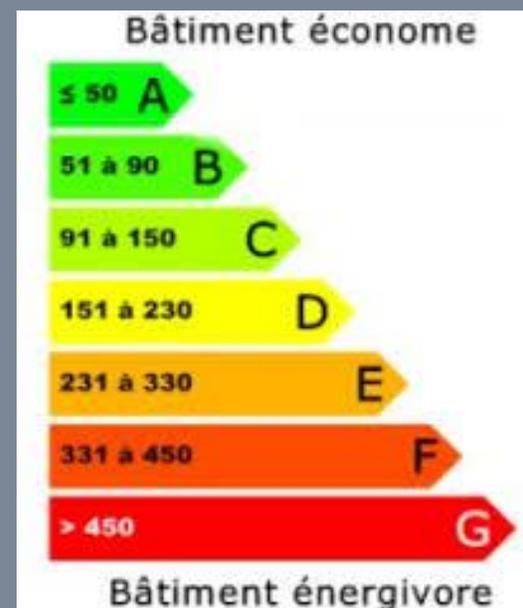
Un certain nombre de copropriétaires aimeraient engager des travaux et rénover la copropriété, mais la majorité est indécise...

L'idée d'un grand chantier et le budget qu'il représente suffisent à décourager les curieux.

Mais plusieurs membres du conseil syndical refusent cette idée et s'emparent du dossier.

Ils sont convaincus qu'il est temps de réfléchir à une rénovation globale de la copropriété et que les aides dont on parle peuvent les aider à concrétiser leur projet.

Des premiers contacts sont pris avec la maison de l'habitat durable et l'ADEME.



# Le conseil syndical au cœur du projet

Très vite, une équipe de « militants » se constitue au sein du conseil syndical. Ils sont convaincus qu'un projet est possible et que les aides ne dureront pas éternellement. Il faut donc rapidement réunir les idées et monter un projet.

(Témoignages de Mme Richir....)

Cette équipe se heurtent régulièrement aux critiques des pessimistes, et décide d'utiliser la pédagogie pour tordre le coup aux idées reçues....

*« Ca ne marchera jamais, les aides ne seront jamais allouées, le retour sur investissement est beaucoup trop long. »*

La campagne de communication lancée par certains membres du conseil syndical, va porter ses fruits et un projet sérieux commence à se concrétiser.

Des réunions sont organisées avec l'aide de la maison de L'habitat durable, de la MEL et de l'ADEME.



# Le Montage du projet

Les conseils d'experts délivrés par les techniciens de la MEL et de la maison de l'habitat durable permettent au conseil syndical d'être mis en relation avec les bons professionnels.

Le projet qui se dessine peu à peu met en évidence l'intérêt de réaliser des travaux d'isolation des façades et des toitures, en vue de faire baisser la consommation énergétique de la copropriété, mais également de valoriser le bâtiment et de rénover la copropriété dans son ensemble.

Un ingénieur thermicien est désigné, ainsi qu'un architecte maître d'œuvre.

Une information du projet est présentée en assemblée générale ordinaire avec participation des différents interlocuteurs qui accompagnent le conseil syndical dans son projet.

Les représentants de la MEL, de la maison de l'Habitat durable, de l'ANAH et du Graal, offrent un éclairage différent et rassurent les copropriétaires par leurs représentations institutionnelles.



# Les aides financières.

La faisabilité du dossier et ses chances d'être voté par la copropriété reposent avant tout sur l'opportunité de pouvoir être subventionné.

\* L'Anah propose un dispositif d'aide pour les travaux de rénovation énergétique, sans condition de ressources des propriétaires et des aides spécifiques pour les copropriétaires aux ressources les plus modestes.

\* La MEL subventionne également ce type de travaux sous conditions.

\* Des prêts à taux zéro peuvent être proposés aux copropriétaires.

Ce bouquet d'aides produit un effet Levier qui déclenche l'adhésion au projet. Au delà de l'aide financière, il y a l'effet « opportunité » qui aide la prise de décision.



# Les conditions d'obtentions des aides.

L'immeuble doit avant tout être considéré comme une copropriété fragile, c'est-à-dire avec un taux d'impayé supérieur à 8% ou ayant fait l'objet d'un arrêt de mise en péril.

Les travaux réalisés doivent justifier de gains énergétiques mesurables.

## Sont exclus :

Les immeubles de bureaux, ou les travaux n'engendrant pas de gains énergétiques suffisants.



# Les travaux subventionnés

Les travaux subventionnés sont uniquement les travaux visant à réaliser des économies d'énergie y compris les travaux induits :

Sont éligibles, l'Isolation des toitures, des façades, les travaux de remplacement des systèmes de chauffages, la pose d'appareils de mesure, les honoraires de maîtrise d'œuvre (étude et réalisation) etc...

Les devis sont analysés par les différents subventionneurs qui déterminent les postes éligibles aux subventions.

# Parc d'Isly, Les travaux réalisés :

|   |                   |
|---|-------------------|
| Isolation Thermique Extérieure                | 1 570 135€        |
| Réfection et isolation des toitures Terrasses | 319 426€          |
| Menuiseries extérieures                       | 1 497 000€        |
| Ventilation                                   | 255 632€          |
| Isolation des planchers bas                   | 106 518€          |
| Traitement des rives balcons et Garde corps   | 303 785 €         |
| Travaux Chauffages                            | 337 222€          |
|   | <b>4 389 719€</b> |

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Honoraires architecte         | 140 285€        |
| Honoraires AMO Chauffage      | 25 520€         |
| Honoraires Bureau de contrôle | 11 400€         |
| Honoraires Coordinateur SPS   | 6854€           |
| Honoraires de syndic          | 30 000€         |
| Assurance Dommage ouvrage     | 61 592€         |
|                               | <b>275 651€</b> |

|   |                      |
|---|----------------------|
| Total Aides Collectives ANAH              | - 1 329 669€ (28,5%) |
| Total Aides collectives ECOCITE           | -893 126€ (19%)      |
| <b>Reste à charge pour la copropriété</b> | <b>2 442 574€</b>    |

**RESIDENCE LE PARC D'ISLY**  
Réhabilitation et isolation par l'extérieur de résidence de logements  
Rue de Bazinghien – Rue d'Esquermes – Rue Delezenne

 Maîtrise d'ouvrage déléguée  
 Maîtrise d'oeuvre tous corps d'état Mandataire  
 Maîtrise d'oeuvre technique  
 Bureau de contrôle SPS



Entreprises retenues pour le chantier

|   |  |  |  |   |  |  |
|---|--|--|--|---|--|--|
| SERRURERIE<br> | ITE<br> | COUVERTURE ETANCHEITE<br> | MENUISERIES EXTERIEURES<br> | FLOCCAGE THERMIQUE<br> | CHAUFFAGE<br> | VENTILATION<br> |
|---|--|--|--|---|--|--|

Partenaires Actifs du projet

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

# Le versement des aides et le suivi financier du chantier.

Le syndic de copropriété doit normalement disposer des fonds avant d'engager la copropriété et de commander les travaux.

Compte tenu du montant du chantier, cela s'avère difficile.

D'autre part, les aides versées par l'ANAH ne peuvent l'être qu'à la fin du chantier après réception des ouvrages et les aides de la MEL sont versées proportionnellement à l'avancement du chantier.

La copropriété doit donc disposer d'une trésorerie importante avant de commencer les travaux.

Pour palier à cette difficultés, le groupe PROCIVIS NORD, propose une convention suivant laquelle il avance gratuitement les fonds d'une partie des subventions afin que les travaux puissent démarrer.

Pour le parc d'ISLY, le groupe PROCIVIS NORD a versé un Million d'euros, qui seront remboursés directement par l'ANAH.



# Conclusions : Les effets des travaux

Les travaux de la résidence du parc d'Isly sont en cours et poursuivent leur avancement.

A terme, ils permettront à la copropriété d'atteindre l'objectif souhaité « BBC rénovation » avec une consommation moyenne de 104 KWHEP/m<sup>2</sup> et par an, contre 272 KWHEP/M<sup>2</sup> actuellement.

Ces travaux contribueront à diminuer sensiblement les charges de copropriété notamment sur le poste d'achat et de fourniture d'énergie dont l'estimation est d'environ -30%.

Ces travaux ont très nettement amélioré le confort de vie des résidents, et embellissent l'aspect générale de la copropriété qui retrouve de l'attractivité sur le marché Immobilier.

Cette métamorphose n'aurait pu être réalisée sans l'acharnement de quelques conseillers syndicaux qui ont portés le projet, mais aussi sans l'aide des institutionnels que sont l'ANAH, la MEL, et la maison de l'HABITAT durable.

Le plan de relance de la MEL doit permettre aux professionnels de reproduire cette rénovation et d'en faire leur règle chaque fois que des travaux sont envisagés.



# Avant / Après....



*Les travaux permettent de conserver l'esprit d'origine de l'immeuble voulu par l'architecte LAPCHIN*



# Avant / Après....



*La modénature des pignons a été conservée malgré la pose d'un isolant.*



# Avant / Après....



*La façade principale en cours de travaux. Ici la pose des isolants.*

# Avant / Après....



*La façade principale en cours de travaux. Ici la pose des isolants.*

# Avant / Après....



*La façade arrière côté  
jardin.*

# Avant / Après....



*Le remplacement général de toutes les menuiseries a permis de s'intégrer parfaitement sans créer de modification de la façade d'origine.*

*Des volets roulants ont été installés pour tous les appartements, leur pose est invisible...*

# Avant / Après....



*Le chantier de réfection et d'isolation des toitures.*





Merci à tous  
les acteurs  
qui ont  
contribué  
au projet !

## RESIDENCE LE PARC D'ISLY

Réhabilitation et isolation par l'extérieur de résidence de logements  
Rue de Bazinghien – Rue d'Esquermes – Rue Delezenne



Maitrise d'ouvrage  
déléguée



Maitrise d'oeuvre  
tous corps d'état  
Mandataire



Maitrise d'oeuvre  
technique



Bureau de contrôle  
SPS



### Entreprises retenues pour le chantier

SERRURERIE



LEGABAT

ITE



Maintenance Façade  
Etanchéité

COUVERTURE  
ETANCHEITE



E.T.C.  
ETANCHEITE - TOITURES - COUVERTURES

MENUISERIES  
EXTERIEURES



LE GROUPE  
LORILLARD

FLOCCAGE  
THERMIQUE



Arteic

CHAUFFAGE



dalkia  
GROUPE EDF

VENTILATION



ALV

### Partenaires Actifs du projet



MEL  
METROPOLE  
EUROPEENNE DE LILLE



ville de  
Lille



Agence  
nationale  
del'habitat



AMELIO  
UN HABITAT DURABLE DANS LA MEL



Groupe  
Procvivis  
Nord



GRAAL  
Centre de Recherche pour  
l'Etat et l'Industrie de Logement



FAIRE  
AVEC



INFO ÉNERGIE  
HAUTS-DE-FRANCE



adil  
Agence d'Information  
sur le Logement  
de l'Etat et de l'Etat de Lille



écocité  
engagée pour améliorer  
la ville de demain



BANQUE des  
TERRITOIRES



LE GRAND PLAN  
D'INVESTISSEMENT