



Crédits photos : B2B

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE RÉSIDENCE SYLVA

• Bordeaux Caudéran (33) • Construction 1968

RETOUR D'EXPÉRIENCE

Sans gros travaux de rénovation, le patrimoine de la résidence Sylva se dévalorisait peu à peu à côté des nombreux logements neufs qui se construisaient tout autour.

Avec l'aide de l'ALEC et grâce au soutien de Bordeaux Métropole, la résidence s'est lancée dans un projet de rénovation ambitieux avec pour objectif une baisse de ses factures d'énergie mais également l'amélioration importante de son cadre de vie. Avec un Conseil Syndical moteur et un syndic très proactif, le projet se termine au bout de 4 ans seulement !


TYPOLOGIE

3 bâtiments
117 logements
Surface habitable : 9 555m²
2 bâtiments de forme allongée de 4 étages et 1 bâtiment compact de 5 étages

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Chauffage et eau chaude individuels
Gaz naturel

IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

 **+ 36 à 44 %**
de gain énergétique selon le bâtiment

ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE (méthode TH-C-E ex)

SUR LES 3 BÂTIMENTS

	AVANT	APRÈS
BÂTIMENT A	171 kWhep/m ² .an	110 kWhep/m ² .an

+ 35 %
GAIN ÉNERGÉTIQUE

	AVANT	APRÈS
BÂTIMENT B	151 kWhep/m ² .an	95 kWhep/m ² .an

+ 37 %
GAIN ÉNERGÉTIQUE

	AVANT	APRÈS
BÂTIMENT C	151 kWhep/m ² .an	84 kWhep/m ² .an

+ 44 %
GAIN ÉNERGÉTIQUE
BÂTIMENT BBC !

PARCOURS DE RÉNOVATION

2017	(JANVIER)	1er contacts avec l'ALEC Réalisation d'un Diagnostic technique Global
	(MARS)	1ère AG : changement du syndic et des membres du conseil syndical. Ce changement a été un levier pour lancer ce projet. Vote du principe du DTG
	(NOVEMBRE)	Visite thermographique de la résidence avec l'ALEC
2018	(FÉVRIER)	2e AG : vote du DTG avec audit énergétique
	(JANVIER)	Présentation du DTG aux copropriétaires
2019	(MARS)	Vote de l' Assistance à Maîtrise d'Ouvrage et la phase étude de la maîtrise d'oeuvre - étape indispensable à la poursuite du projet
	(MAI)	3e AG : Etude d'opportunité photovoltaïque par l'ALEC
	(SEPTEMBRE)	Accord de principe de Bordeaux Métropole pour les subventions
2021	(JANVIER)	4e AG : Vote des travaux (vote par correspondance)
2022	(PRÉVISIONNEL)	Lancement des travaux



ILS TÉMOIGNENT

Le plus important dans le projet a été de faire prendre conscience aux propriétaires de l'état de la copropriété pour les faire adhérer. Il a donc fallu faire un gros travail de communication pour expliquer et répondre à toutes les questions pour lever les freins et rassurer le plus possible. Il a aussi fallu créer une synergie importante entre conseil syndical et syndic pour monter le dossier avec l'architecte, les financeurs, et réaliser l'assemblée générale du vote des travaux dans un contexte de COVID-19. Avec une majorité absolue malgré un vote par correspondance, nous pouvons être fiers du travail réalisé pendant ces quatre années. La dernière étape reste la réalisation des travaux. Il faut donc rester mobilisé.

Mme CARRERE Guilaine,
Présidente du Conseil Syndical, Résidence Sylva



TRAVAUX RÉALISÉS



Crédits photos : B2B

2 297 938 €	Ravalement et isolation des façades
420 506 €	Étanchéité et isolation des toitures terrasse ainsi que travaux de mise aux normes ; installation d'une ligne de vie
485 076 €	Installation d'une ventilation basse pression collective

TRAVAUX SANS GAIN ÉNERGÉTIQUE

441 926 €	Réfection et optimisation de la voirie existante autour de la résidence : <i>cheminement piéton, emplacement pour borne de recharge, amélioration des zones de stationnement...</i>
200 127 €	Rénovation des halls d'entrée et des cages d'escaliers
175 153 €	Remplacement des éclairages extérieurs et intérieurs, interphonie et contrôle d'accès



PLAN DE FINANCEMENT

COÛT TOTAL DU PROJET	4,6 M€	SUBVENTIONS	1,1 M€	AUTRES ACCOMPAGNEMENTS FINANCIERS	environ 2,9 M€
Frais DTG	0,3 % DU PROJET	Aides financières collectives	1 M€	<i>Avance : Procvivis</i>	948 760€
Frais annexes <i>honoraires assistance à maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'oeuvre, syndic, SPS, bureau de contrôle, assurance DO et aléas travaux</i>	12% DU PROJET	<i>Bordeaux Métropole et Ma Prime Rénov Copro</i>	351 000 €	<i>Prêts : EcoPTZ, DomoSolo et Procvivis Mission Locale</i>	environ 2 M€
Prime Copro fragile		<i>Prime BBC</i>	9 000 €		
Coût moyen du projet/logement	environ 39 000€	Aides financières individuelles	58 500 €		
		<i>Bordeaux Métropole MPR Copropriété et caisses de retraites</i>			
		Fond travaux de la copropriété	85 000 €		
				RESTE À CHARGE MOYEN PAR LOGEMENT	
				environ 29 000€	
				dont 25 000€ pour les travaux de rénovation énergétique	

AIDE MÉTHODOLOGIQUE

ALEC métropole bordelaise et Gironde

CONSEIL SYNDICAL

Mme CARRERE Guilaine
(Présidente du Conseil Syndical)

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Aquitaine Océan

BUREAU D'ÉTUDES THERMIQUES

VIVIEN

MAÎTRISE D'OEUVRE

DSH

ASSISTANCE À MAITRISE D'OUVRAGE

SOLIHA

ENTREPRISES

FLORES TP VRD (Voiries et Réseaux Divers)
BTE Étanchéité des toitures terrasse
DAVITEC Ravalement et Isolation
SODIFERBAT Menuiserie & Serrurerie
ECL Elec Electricité et Contrôle d'accès
FAVRE Ventilation



30, cours Pasteur
33 000 BORDEAUX
05.56.00.60.27
contact@alec-mb33.fr
www.alec-mb33.fr



Mission Copropriété
Retour d'expérience - Résidence Sylva
Novembre 2021

