

Crédits photos : SOLIHA

Fiche Retour d'Expérience

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE RÉSIDENCE SYLVA

- Bordeaux Caudéran (33)
- Construction 1968

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.

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



+ 35 à 44 %
de gain énergétique selon le bâtiment

ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE (méthode TH-C-E ex) SUR LES 3 BÂTIMENTS

	AVANT	APRÈS
BÂTIMENT A	171 kWh/m ² .an	110 kWh/m ² .an
	+ 35 % GAIN ÉNERGÉTIQUE	

	AVANT	APRÈS
BÂTIMENT B	151 kWh/m ² .an	95 kWh/m ² .an
	+ 37 % GAIN ÉNERGÉTIQUE	

	AVANT	APRÈS
BÂTIMENT C	151 kWh/m ² .an	84 kWh/m ² .an
	+ 44 % GAIN ÉNERGÉTIQUE BÂTIMENT BBC !	

PARCOURS DE RÉNOVATION

	(JANVIER)	1er contacts avec l'ALEC Réalisation d'un Diagnostic technique Global
2017	(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
2019	(JANVIER)	Présentation du DTG aux copropriétaires
	(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
2020	(SEPTEMBRE)	Accord de principe de Bordeaux Métropole pour les subventions
2021	(JANVIER)	4e AG : Vote des travaux (vote par correspondance)
2024	(JUIN)	Fin de 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



- 2 297 938 €** Ravalement et isolation des façades Etanchéité et isolation des toitures
- 420 506 €** 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 : *cheminement piéton, emplacement pour borne de recharge, amélioration des zones de stationnement...*
- 200 127 €** Rénovation des halls d'entrée et des cages d'escaliers Remplacement des
- 175 153 €** éclairages extérieurs et intérieurs, interphonie et contrôle d'accès

Crédits photos : SOLIHA



PLAN DE FINANCEMENT

COÛT TOTAL DU PROJET 4,6 M€

Frais DTG 0,3 % DU PROJET

Frais annexes
honoraires assistance à maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, syndic, SPS, bureau de contrôle, assurance DO et aléas travaux
12% DU PROJET

Coût moyen du projet/logement environ **39 000€**

SUBVENTIONS 1,1 M€

Aides financières collectives

Bordeaux Métropole et Ma Prime Rénov Copro **1 M€**

Prime Copro fragile **351 000 €**

Prime BBC **9 000 €**

Aides financières individuelles 58 500 €

Bordeaux Métropole MPR Copropriété et caisses de retraites

Fond travaux de la copropriété 85 000 €

AUTRES ACCOMPAGNEMENTS FINANCIERS environ **2,9 M€**

Avance : Procivis **948 760€**

Prêts :
EcoPTZ,
DomoSolo
et Procivis Mission Locale
environ **2 M€**

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 Etanchéité des toitures terrasse
DAVITEC Ravalement et Isolation
SODIFERBAT Menuiserie & Serrurerie
ECL Elec Electricité et Contrôle d'accès
FAVRE Ventilation



Parc Eunice Newton,
Bâtiment TETHYS, 1er étage
213 cours Victor Hugo - 33 130 Bègles
05.56.00.60.27
contact@alec-mb33.fr
www.alec-mb33.fr



Mission Copropriété Retour d'expérience - Résidence Sylva
Mai 2025

Avec le soutien de :

