Villeneuve-d'Ascq : la résidence des Facultés, première copropriété du Nord en rénovation énergétique grâce à Pass Copro

Située au cœur de Flers-bourg, la résidence des Facultés construite en 1969 par l'architecte Creuchet se lance dans un programme de rénovation esthétique et technique pour un résultat ambitieux de près de 40% d'économie d'énergie. L'accompagnement rendu en grande partie possible grâce au Pass Copropriété Hauts-de-France permet de mener le projet de bout en bout. Une première dans le Nord.

(/1219421/article/2022-08-23/villeneuve-d-ascq-la-residence-des-facultes-premiere-copropriete-du-nord-en)



D'ici quelques mois, voilà à quoi va ressembler l'entrée 9 de la résidence des Facultés. - REPRO LA VOIX

La rési





Par ISABELLE CONYNCK Publié: 23 Août 2022 à 11h28 Temps de lecture: 3 min

Partage :









La résidence des Facultés est une copropriété regroupant 156 logements collectifs (+ LCR) à Flers. Construite en 1969, elle devient vieillotte : toits-terrasse en mauvais état, fissures sur les façades, chaudières peu performantes, dépenses énergétiques importantes. « *Notre résidence a 53 ans, il fallait agir* », souligne Marie-Claude Roger, conseillère syndicale. La prise de conscience est collective mais vers qui se tourner pour une rénovation globale ? « *On nous a orienté vers Hauts-de-France Pass Copro* »

Confiance mutuelle

Les travaux vont permettre aux habitants de réaliser près de 40 % d'économie d'énergie. De quoi faire rêver l'ensemble du conseil syndical votant à la majorité en 2019 l'adhésion au Hauts-de-France Pass Copropriété.

Tout s'enchaîne lentement suite à la crise sanitaire : recrutement du maître d'œuvre, audit thermique, technique et architectural, réunions d'infos. L'étude donne un estimatif des coûts, aboutit à la validation du projet, au lancement des travaux en 2021. « Confiance mutuelle, communication régulière, coordination du travail ont permis au projet d'aboutir. La revalorisation de notre patrimoine est assuré », souligne Michèle Lespinasse, propriétaire. « Cette rénovation globale permet de traiter toutes les interventions à réaliser en une seule fois, d'atteindre un niveau d'économie énergétique élevé, de mobiliser plus d'aides et subventions », renchérit Kémal M'Foungoulie, coordinateur du projet Pass Copro.

"

Cette rénovation globale permet de mobiliser plus d'aides et subventions



La résidence a besoin d'une cure de jouvence.

La résolution des problèmes techniques se couple avec un embellissement extérieur. Les travaux sur la partie commune sont répartis selon les tantièmes, les travaux privatifs au gré de chacun. Isolation des façades, loggias et planchers bas par IB Pro, étanchéité et isolation des toitures confiée à Vaes, remplacement des menuiseries et portes de halls, chauffage et ventilation par Caeli, le tout sous la responsabilité du maître d'œuvre Paul Picavet du cabinet Silvert.

Au cas par cas



La résidence date de 1969.

Côté financement, le bureau d'études Urbanis accompagne chacun dans l'estimation des quotes-parts, la recherche de financement individuel et collectif (MaPrimeRénov, subventions de la MEL, éco-prêt à taux zéro ...) et les démarches nécessaires pour les obtenir. Les travaux demandent un investissement de 4,2 millions d'euros TTC. Le programme de travaux représente un investissement moyen d'environ 29 200 € sans les subventions et 14 600 € avec les subventions par appartement. Plus de 50 % de ce montant est pris en charge par des aides financières.

Ce projet ambitieux a pu voir le jour grâce à l'implication du conseil syndical, au travail de Pass Copro et au soutien financier de la Région, de la MEL et de l'ANAH. Livraison prévue en octobre 2023.

Pass Copro, c'est quoi?

Hauts-de-France Pass Copropriété est un service 100 % public d'accompagnement à la rénovation énergétique proposé par la Régie régionale du SPEE (Service Public de l'Efficacité Énergétique).

Le dispositif vise à faciliter la rénovation énergétique des propriétés individuelles ou collectives, en lien avec le conseil syndical et le syndic. Particuliers et copropriétaires ne savent pas toujours vers qui se tourner face à leur projet de rénovation énergétique : Pass Copro propose alors un parcours de services clef en main : un accompagnement technique (recrutement des équipes techniques, suivi de chantier, etc) et une solution financière résolvant la problématique de l'investissement pour démarrer les travaux.

Quelques chiffres clés

- 9 entrées, 156 logements, plus de 400 habitants
- 6 entreprises interviennent sur le chantier
- Entre 16 et 18 mois : durée prévue du chantier
- 4,2 millions d'euros de travaux sur l'ensemble des bâtiments
- 29 200 € sans les subventions et 14 600 € avec les subventions : coût moyen d'une rénovation en copropriété par logement
- 900 € par appartement pour être aidés dans les démarches (conception, consultation des entreprises, travaux)
- Près de 40 % d'économie d'énergie prévue

Que faire de la placette, jugée dangereuse?



Perspective d'ensemble de ce qu'on verra à partir de la placette sur l'entrée 7. - REPRO LA VOIX

(/node/1219420)

Dans le cadre du projet de réhabilitation de la résidence des Facultés, une réflexion a été menée sur le traitement des espaces extérieurs, notamment sur la placette. Un état des lieux précis de l'existant (sondages, recherche d'amiante) a été réalisé ainsi qu'un chiffrage. L'objectif était d'apporter les éléments techniques à la MEL et à la ville pour définir leurs possibilités d'intervention.



La réflexion date de 1995. Depuis, le syndic ne cesse d'alerter sur la dangerosité de la placette qui repose sur une dalle sous laquelle se trouve le parking de la résidence. Certes, la ville avait en 1997 assuré les propriétaires de sa prise en charge si la MEL ne la classait pas et avait

aussi participé au financement de l'étanchéité de la chaussée avec LMH. Mais le temps presse, « c'est une source d'accidents avec le passage d'écoles, centres de loisirs et personnes allant au métro mais servitude d'utilité publique, elle est à notre charge au lieu d'être reprise dans le domaine public communautaire », s'insurge Marie-Claude Roger.

Cédée à la MEL?

La mairie a demandé des diagnostics réalisés dans le cadre de la rénovation que les copropriétaires pensaient pouvoir associer à celle des bâtiments mais cela représente un investissement d'1,8 millions d'euros TTC. « *Victimes d'une organisation archaïque* », l'idée de céder la placette à la MEL pour l'euro symbolique est envisagée par le conseil syndical car sans l'aide de la ville, de la MEL et d'autres financeurs, « *impossible de l'intégrer dans la rénovation actuelle* ». À suivre.