

# Rénovation énergétique de la Résidence Albert Dugué à Creil

Accompagnée par le dispositif régional  
Hauts-de-France Pass Copropriété !

Dossier de presse



# Sommaire

Page 3 - Introduction

Page 4 - Fiche d'identité

Page 5 - Des copropriétaires enthousiastes

Page 6 - Les déperditions thermiques constatées avant travaux

- Les travaux réalisés sur la Résidence

Page 7 - Le Maître d'oeuvre, un rôle essentiel

Page 8 - Zoom sur le coût des travaux

- Le financement du projet

Page 9 - Plan de financement des copropriétaires

Page 10 - Optimisation du plan de financement

- Chronologie du projet

Page 12 - Pourquoi rénover en copropriété ?

Pages 13 à 14 - Un dispositif régional dédié à la rénovation énergétique des copropriétés

Page 15 - Nos projets en copropriété

*Pour inciter les ménages et les copropriétés à réaliser des travaux de rénovation énergétique, la Régie Régionale du Service Public de l'Efficacité Énergétique (SPEE) a mis en place un dispositif clé en main associant accompagnement technique complet et solution de financement adaptée reposant sur le principe du tiers-financement. Depuis sa création en janvier 2014, la Régie a signé 557 contrats représentant 1 614 logements (981 logements en copropriété ; 37 logements communaux ; 596 logements individuels) et près de 36 millions d'euros d'investissement dans la rénovation énergétique des logements privés impliquant près de 400 entreprises locales.*

*Quel programme de travaux ? Quelles obligations ? Quel financement et quelles aides possibles ? Quelles entreprises ? Autant de questions et de réponses apportées par la Régie du SPEE sollicitée par le conseil syndical de la Résidence Albert Dugué fin 2015.*

*L'accompagnement du SPEE a permis de définir un programme de travaux ambitieux permettant de régler les problèmes rencontrés par les copropriétaires (inconfort, bâtiment dégradé, etc.) tout en générant un potentiel d'environ 40% d'économies d'énergie pour la copropriété. Les travaux entrevus comme une contrainte par certains deviennent alors une vraie opportunité.*

*Un des facteurs clés du succès a été l'optimisation du plan de financement (subventions et financement du reste à charge). Ainsi, ce projet d'environ 1 800 000 euros a été subventionné à hauteur de plus de 678 000 euros par l'ensemble des financeurs (ANAH, ACSO, Région, Département), ce qui est considérable.*

*À ce jour, une vingtaine de copropriétés sont accompagnées par le SPEE. Après 4 ans d'existence, la Régie du SPEE a démontré l'efficacité de son offre en direction des copropriétés et est prête à s'étendre sur l'ensemble des territoires de la Région Hauts-de-France.*



Frédéric NIHOUS

*Président du Service Public de l'Efficacité Énergétique, Conseiller régional des Hauts-de-France, délégué à la politique de l'énergie, la transition énergétique et à la rénovation énergétique des logements*

# RÉSIDENCE ALBERT DUGUÉ



CHANTIER TERMINÉ

Construction années 70  
11 bâtiments / 75 logements  
22 commerces  
71% PO / 29% PB  
Chauffage électrique  
(plancher chauffant)  
Périmètre ABF



## ECONOMIES D'ÉNERGIE

Consommation moyenne avant travaux :  
467 kWhep/m<sup>2</sup>.an

Consommation moyenne après travaux (selon étude) :  
281 kWhep/m<sup>2</sup>.an

Estimation d'économie d'énergie : 40%

## FINANCEMENT



Anah:  
416 053 euros

Aide anah « copro fragile » soit 25% de subventions pour tous les copropriétaires (hors commerces non éligibles)



ACSO:  
150 000 euros



AREL:  
75 000 euros



Conseil  
Départemental  
de l'Oise:  
37 500 euros

Subventions mobilisées : 678 553 euros  
~ 39% du montant des travaux

## PROGRAMME DE TRAVAUX

Isolation Thermique par l'Extérieur  
Ventilation  
Embellissement des balcons

Coût des travaux : 1 755 498 euros TTC  
Quote-part moyenne : 19 431 euros TTC

## ACTEURS DU PROJET

SYNDIC : I-MOBILIA  
MOE : ALTEREA / OBLIK / INFRATEC  
AMO : CITÉMÉTRIE  
TRAVAUX : ETANDEX / FAC'OUEST / TECHNIMO

Retrouvez l'album photos du chantier : <https://flic.kr/s/aHsm4WB3US>



# La Résidence **Albert Dugué** s'est refait une beauté

Le cœur de ville de Creil a retrouvé un sérieux coup de neuf. Depuis un an, les échafaudages de chantier ont laissé apparaître les belles façades rénovées de la copropriété «Albert Dugué». Les 11 bâtiments, datant des années 1970, qui regroupent 75 logements et 22 commerces, s'harmonisent désormais parfaitement avec le paysage autour de l'église Saint Médard.



## Des copropriétaires enthousiastes

“ *Cela n'a plus rien à voir ! Avant les murs étaient jaunâtres, les balcons tombaient en ruine, il y avait des fissures. Le plus difficile a été de convaincre tous les copropriétaires, mais j'étais persuadé que ces travaux étaient nécessaires. En février, nous avons eu des problèmes avec le chauffage collectif. Ceux qui habitaient les bâtiments déjà rénovés n'ont quasiment pas été touchés par le froid. Mon appartement n'était pas encore isolé, j'ai multiplié ma facture par 3 !* ”

*Alexis Lasseur, Président du Conseil Syndical*

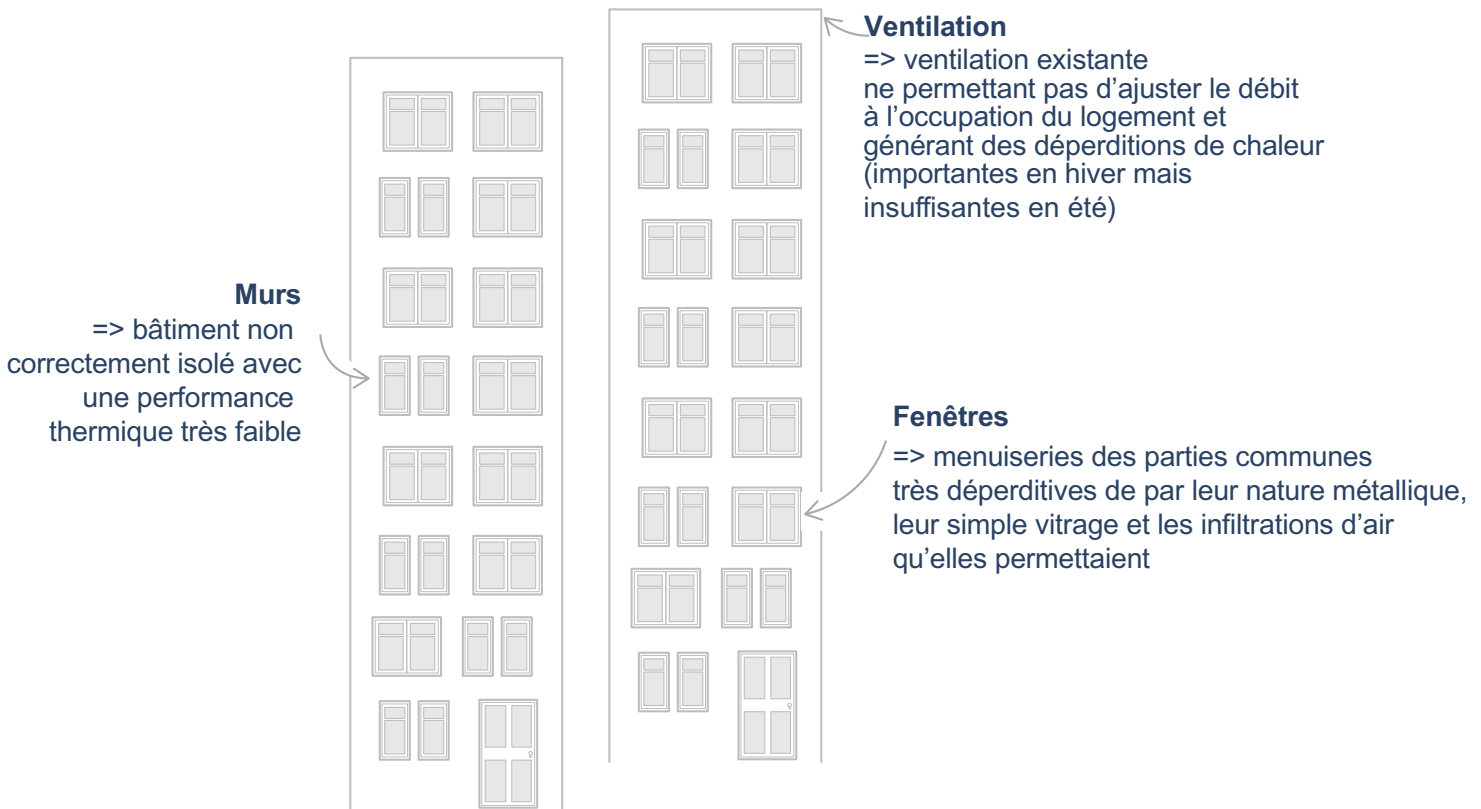
“ *Au départ, nous avons pris peur, on s'est vu engluer financièrement. Mais après la visite de Claire Leroy du bureau d'études Citémétrie qui a pris le temps de tout nous expliquer, on a signé ! Les travaux nous coûtent un peu plus de 10 000 euros, répartis sur 10 ans. Notre bâtiment est désormais beaucoup plus joli et propre, et nous n'allumons presque plus le chauffage, nos factures d'énergies vont s'alléger.* ”

*Pascale Dupont, Copropriétaire de la Résidence*

“ *Au lieu de déboursier 19 000 euros, les travaux nous auront coûté 11 000 euros. Il fallait faire ces travaux, et si nous nous étions contentés d'un simple ravalement de façade, le risque, c'est qu'il aurait coûté aussi cher. Maintenant nous avons une vraie rénovation énergétique et c'est bon pour la planète !* ”

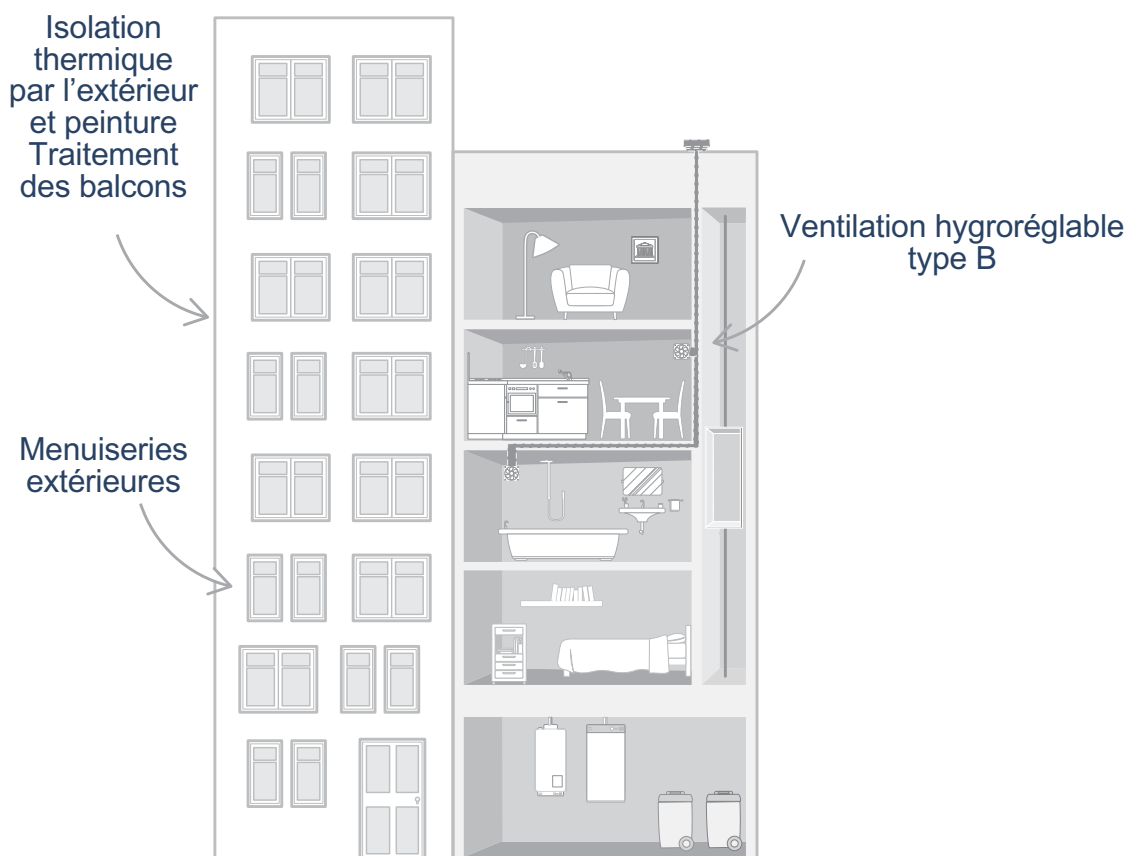
*Alexandre Orteni, Copropriétaire de la Résidence*

## Les déperditions thermiques constatées avant travaux



## Les travaux réalisés sur la Résidence

**Gain énergétique attendu :**  
**35 à 42%**  
**selon les bâtiments**



# Le Maître d'oeuvre, un rôle essentiel

Trois entreprises sont intervenues sur le chantier de la résidence Albert Dugué sous la houlette de Stéphane Laurant le maître d'oeuvre (Infratec). Son rôle a été de coordonner les travaux, de faire le lien entre les copropriétaires et les entreprises pendant toute la durée du chantier.

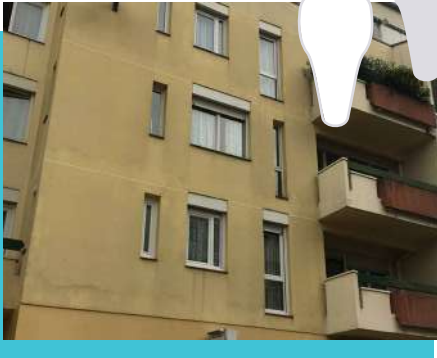
Avec le référent technique Hauts-de-France Pass Copropriété, ils sont là pour rassurer les copropriétaires, répondre à leurs questions mais aussi faciliter le travail des professionnels.

“ Nous avons aussi amélioré la ventilation de chaque habitation, pour améliorer le débit adapté sur les bouches d'extraction des pièces d'eau. Il a fallu aussi s'adapter aux normes des Architectes des bâtiments de France car l'église est classée, c'est pour cela que nous avons mis en soubassement des pierres ocre qui rappellent celles de l'église. ”

Stéphane Laurent - Maître d'oeuvre - Infratec

“ Selon les bâtiments, les consommations énergétiques devraient diminuer de 35 à 42%. Un gain rendu possible grâce à une isolation thermique par l'extérieur, avec deux types d'isolants, du polystyrène, et des bandes de laine de roche pour tout ce qui est coupe-feu. ”

Xavier Carabasse - Directeur Fac'Ouest



## Zoom sur le coût des travaux

ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTÉRIEUR	1 417 810 €
ÉTANCHÉITÉ	201 361 €
VENTILATION HYGRORÉGLABLE TYPE B	136 327 €
<b>COÛT TOTAL DES TRAVAUX :</b>	<b>1 755 498 €</b>
HONORAIRES SYNDIC (0.5%)	8 342 €
ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE (2%)	33 698 €
COÛT DE SERVICE* HAUTS-DE-FRANCE PASS COPROPRIÉTÉ	<b>87 300 €</b>
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; font-size: 0.8em;">                 PRIS EN CHARGE PAR HAUTS-DE-FRANCE PASS COPROPRIÉTÉ             </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; font-size: 0.8em;">                 MAITRE D'OEUVRE (INFRATEC )                  BUREAU DE CONTRÔLE, CONTRÔLEUR SPS                  ETUDES AMIANTE, PLOMB             </div> </div>	
<b>TOTAL PROJET DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE (travaux + coûts induits)</b>	<b>1 844 838 €</b>

\*900€ TTC par logement pour l'ensemble du projet (300€ pour la phase d'études, 300€ pour la phase de conception du projet puis 300€ pour la phase de réalisation des travaux).

## Le financement du projet

**1 844 838€**



coût total de la rénovation



**678 553 €**



aides mobilisées



**1 206 285 €**



reste à charge total pour la copropriété





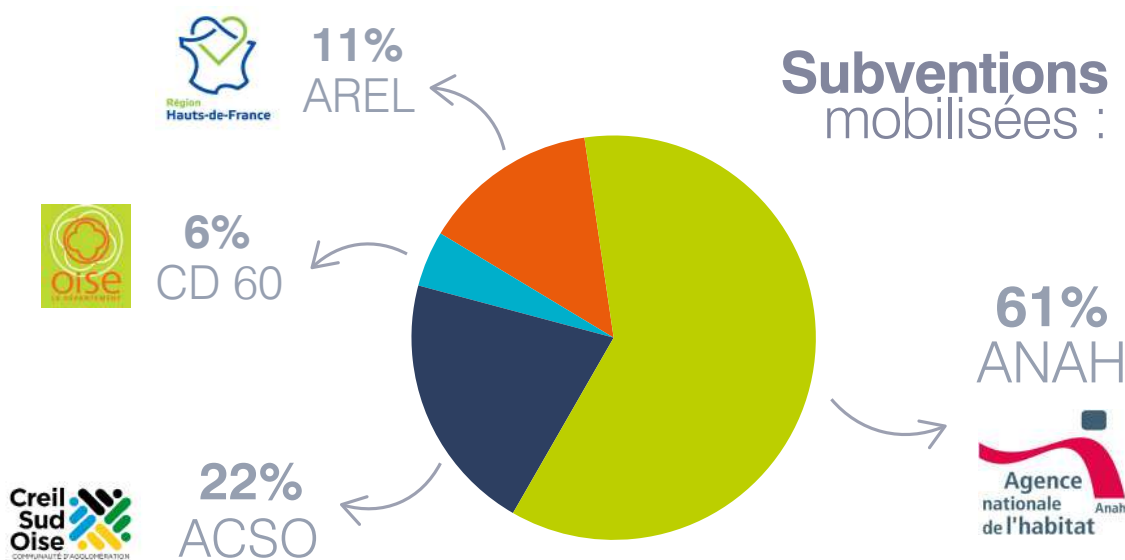
# Quotes-parts travaux moyennes :

# Plan de financement des copropriétaires



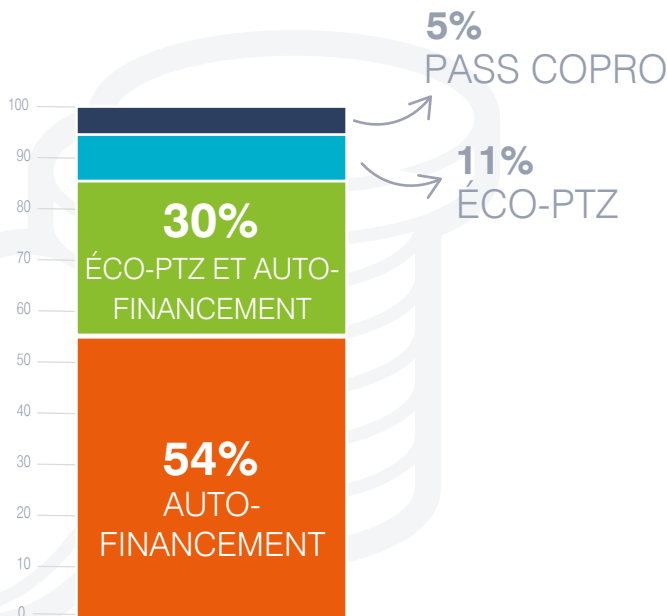
**19 431 €**  
DE QUOTE-PART MOYENNE DE TRAVAUX

**12 436 €** APRÈS AIDES



## Financements choisis par les copropriétaires :

La proportion importante de financement par autofinancement s'explique par la présence de commerces dans la copropriété, non éligibles aux subventions de l'Anah et à l'éco-ptz.



# Optimisation du plan de financement

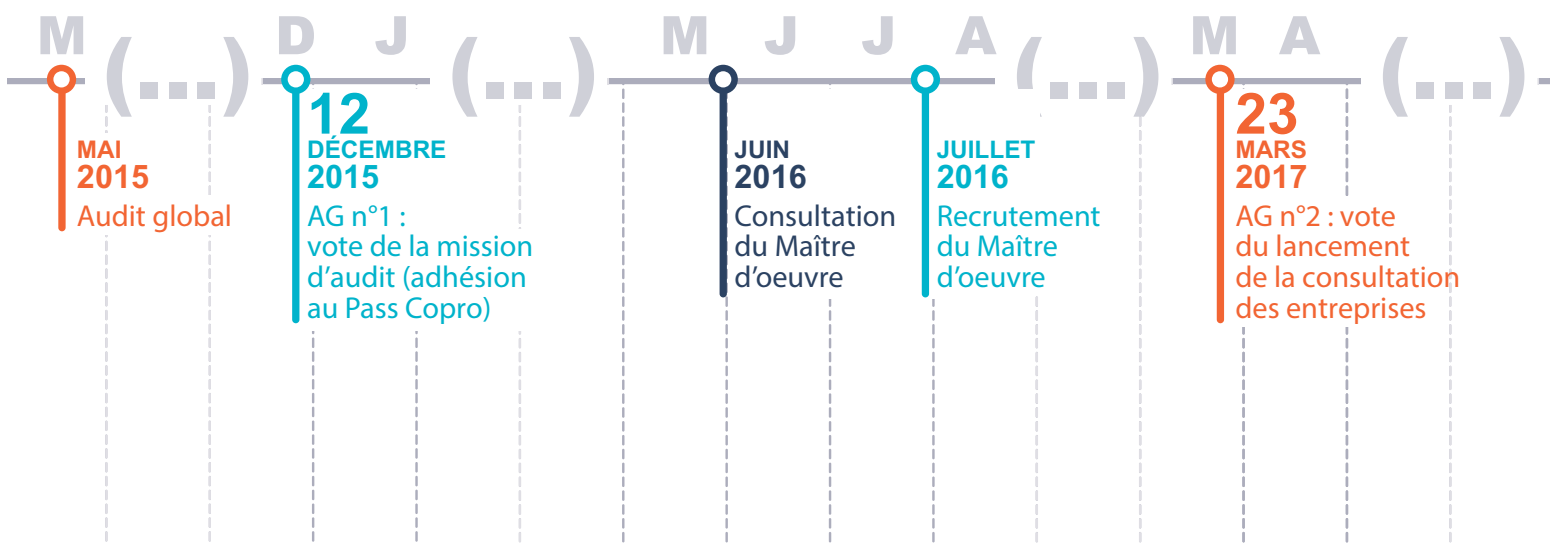
Construite dans les années 70, la copropriété Albert Dugué n'avait jusqu'ici pas connu de travaux de rénovation. Une nécessité bloquée par le coût financier d'une telle opération. En mobilisant les subventions possibles ainsi que tous les acteurs du territoire et en avançant l'intégralité des fonds, Hauts-de-France Pass Copropriété a permis de débloquer la situation. La Résidence a bénéficié de 678 553 euros de subventions.

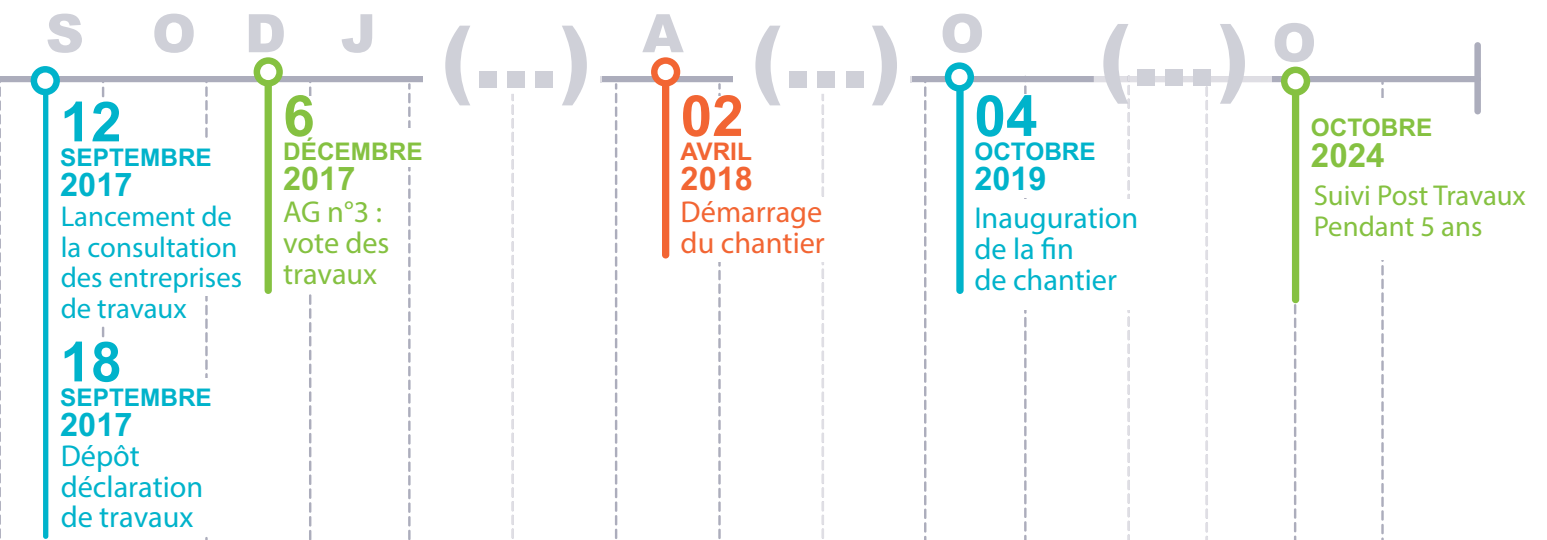
“ *Le financement est la clé de réussite d'un projet. Nous avons monté tous les plans de financement, et avons obtenu 8 000 euros de subventions pour chaque propriétaire. L'idée est de faire des propriétaires des acteurs du chantier de rénovation. Pour cela, j'ai rencontré un à un les habitants pour leur exposer le projet.* ”

*Claire Leroy, Bureau d'études Citémétrie*

			
Anah: 416 053 euros	ACSO: 150 000 euros	AREL: 75 000 euros	Conseil Départemental de l'Oise: 37 500 euros
Aide anah « copro fragile » soit 25% de subventions pour tous les copropriétaires.			

## Chronologie du projet





# Pourquoi rénover en copropriété ?



## Faire des économies d'énergie

Le chauffage représente en moyenne 75 % de la consommation d'énergie d'un appartement. En isolant mieux leur logement, en le dotant d'équipements plus performants, les copropriétaires réduisent leurs consommations d'énergie et font des économies.



## Améliorer leur confort (hiver et été)

Après les travaux de rénovation énergétique, les copropriétaires n'auront plus trop froid l'hiver ou trop chaud l'été. Ils bénéficieront également d'un air intérieur plus sain !



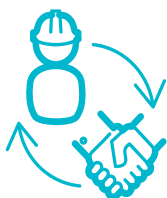
## Valoriser leur bien

Aujourd'hui, lors d'une vente ou d'une location, la performance énergétique du logement est devenu un critère déterminant pour l'acheteur et le loueur. Dans le cas d'une vente, elle peut devenir un argument de négociation du prix d'achat. L'impact de la performance énergétique sur le prix de vente d'un logement n'est pas négligeable. Porter un logement à un bon niveau de performance énergétique, c'est donc lui donner des atouts supplémentaires !



## Bénéficier des aides financières avant qu'il ne soit trop tard

Des dispositifs financiers incitatifs sont mis en place par l'état et les collectivités territoriales : Eco-prêt à taux zéro collectif, Crédit d'Impôt Développement Durable, Taux de TVA réduit à 5.5%, aides de l'ANAH, des collectivités, etc.



## Bénéficier de l'accompagnement Hauts-de-France Pass Copropriété

Un accompagnement complet : technique, méthodologique et financier pour faciliter leur projet et en assurer le succès !



## Adapter leur bien aux nouvelles technologies

Les réglementations en faveur des économies d'énergie évoluent régulièrement. Il est essentiel d'être bien informés, nous nous y engageons !



# Un dispositif régional dédié à la rénovation énergétique des copropriétés :

## Un accompagnement tout au long du projet

→ indispensable pour réussir !

Trop souvent, la rénovation en copropriété est réalisée dans l'urgence, sans inclure l'énergétique ou de manière inefficace. Intégrer les aspects **énergétiques, architecturaux, administratifs et financiers** permet de **maximiser les économies d'énergie** et **les subventions à percevoir sur le projet pour en limiter son coût**.

Hauts-de-France Pass Copropriété **conseille, sollicite les compétences** adaptées à chaque étape, **propose des solutions** pour la **bonne réalisation du projet**.

### 3 étapes clés:



#### Efficacité - Gain de temps

6 professionnels à recruter pour préparer le projet  
 =  
 18 devis minimum à obtenir avant de démarrer !

Sans compter tous les devis des entreprises de travaux

**Le Pass Copropriété s'en charge pour vous !**



#### Co-construction

Vous êtes acteurs de votre projet, c'est votre copropriété !

Nous prenons en compte vos attentes, vos doutes et restons à votre écoute de manière permanente.

**Votre intérêt est de vous impliquer !**

#### Un accompagnement pour 300€ à chaque étape. Ça intègre :

Recrutement du maître d'œuvre, de l'architecte, du bureau d'études thermique et fluide, du diagnostiqueur amiante et plomb, du Coordonnateur Sécurité Protection Santé, du bureau de contrôle, des entreprises et artisans

+ l'accompagnement tout au long du projet

=  
 3x300 euros soit 900 euros si le projet aboutit à la réalisation des travaux

**Pas de frais supplémentaire !**



# Un plan de financement optimisé pour tous les copropriétaires

un financement personnalisé et adapté à chacun !

De nombreux dispositifs d'aides octroyés par divers organismes, et selon des conditions variables existent pour financer vos travaux et votre reste à charge. **Pour s'y retrouver et élaborer un plan de financement optimal, il est nécessaire de se faire accompagner.**

Un plan de financement intégrant toutes les **opportunités de financement** et les **solutions financières** permet de **sécuriser chaque copropriétaire.**

- Aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)
- Incitations fiscales : Crédit d'Impôt Transition Energétique (CITE) (pour les copropriétaires occupants), déduction fiscale des revenus fonciers (pour les copropriétaires bailleurs),
- TVA à taux réduit sur les travaux énergétiques
- Aides des collectivités locales.

- Autofinancement
- « Fonds travaux » de la copropriété
- Eco-prêt à taux zéro « copropriété »
- Financement Hauts-de-France Pass Copropriété.

IMPORTANT !

**Dans le cadre de son accompagnement, Hauts-de-France Pass Copropriété permet de lancer les travaux sans attendre le débloqué des fonds puisqu'il avance la totalité du financement nécessaire** (modalités de remboursement personnalisé pour chaque copropriétaire).

## Un travail d'information et de médiation auprès des copropriétaires

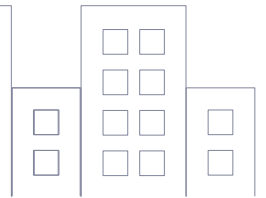
information et pédagogie pour convaincre un collectif !

Ce travail de proximité est **déterminant pour fédérer et créer une dynamique collective autour du projet.** Bien en amont de chacune des Assemblées Générales, l'équipe Hauts-de-France Pass Copropriété organise des réunions publiques, tient des permanences sur site, etc. avec pour mot d'ordre : **convaincre de l'opportunité des travaux, répondre aux questions, rassurer les propriétaires sur l'opération à venir et son mode de financement.**

L'implication du conseil syndical et du syndic est un facteur clé de réussite dans le projet. La préparation des Assemblées Générales se fait grâce à un **travail partenarial en lien étroit avec le conseil syndical.**

# 12 COPROPRIÉTÉS

représentant  
981 logements



Résidence JEAN MOULIN  
40 logements - Amiens



Résidence MONTJOIE  
42 logements - Amiens



Résidence DÉCATHLON  
30 logements - Amiens



Résidence DISCOBOLE  
20 logements - Amiens



Résidence LES FACULTÉS  
156 logements - Villeneuve d'Ascq



Résidence QUÉBEC  
180 logements - Amiens



Somme



Nord



Résidence LES GRANDS JARDINS  
50 logements  
Villeneuve Saint-Germain



Résidence ABLADÈNE  
36 logements - Amiens



Oise



Aisne



Résidence LES BRUYÈRES  
52 logements - Nogent-sur-Oise



Résidence HÉLÈNE  
228 logements - Montataire



Résidence ALBERT DUGUÉ  
75 logements - Creil



Résidence LE CLOS  
70 logements - Beauvais

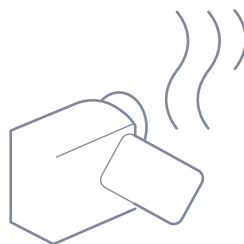
# 4850

FOYERS ENTRÉS  
**EN CONTACT**  
AVEC LE SERVICE PUBLIC



# 2270

DIAGNOSTICS  
THERMIQUES  
RÉALISÉS



# 1508

LOGEMENTS  
À RENOVER

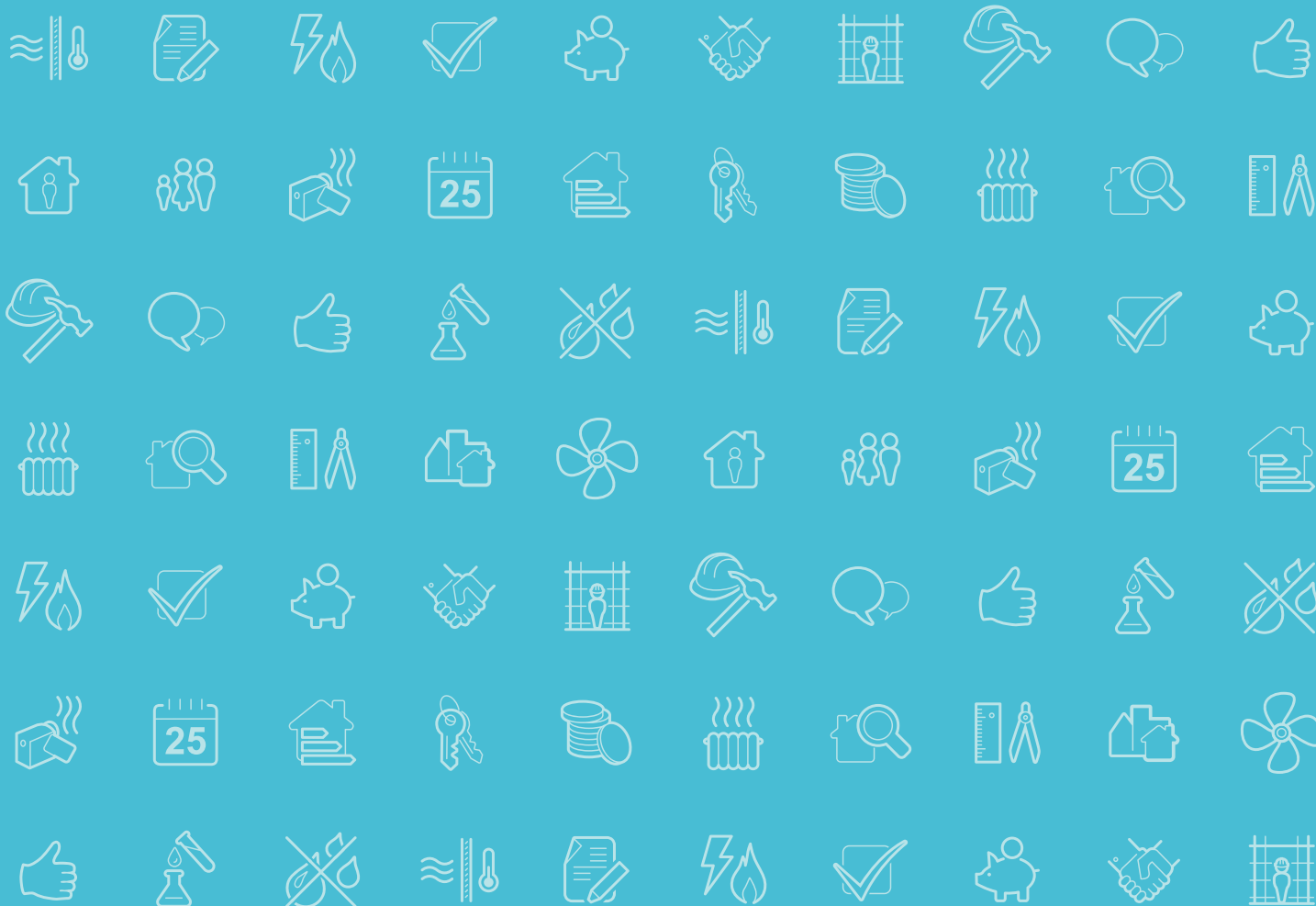


POUR UN MONTANT GLOBAL DE



# 34M€

DE TRAVAUX



## CONTACT PRESSE

**Céline Willierval, Responsable communication et marketing territorial**  
 celine.willierval@picardie-spee.fr / (+33) 3 65 88 95 16

## CONTACTS RÉGIE

**Alice Morcrette, Directrice**

alice.morcrette@picardie-spee.fr / (+33) 3 65 88 95 13

**Lucie Diop, Gestionnaire projets rénovation énergétique en copropriété**

lucie.diop@picardie-spee.fr / (+33) 3 65 88 95 17

**Laurent Gayral, Responsable financements, marchés et copropriétés**

laurent.gayral@picardie-spee.fr / (+33) 3 65 88 95 17

[www.pass-renovation.picardie.fr](http://www.pass-renovation.picardie.fr)

 @Passrenovation

 Picardie Pass Renovation

