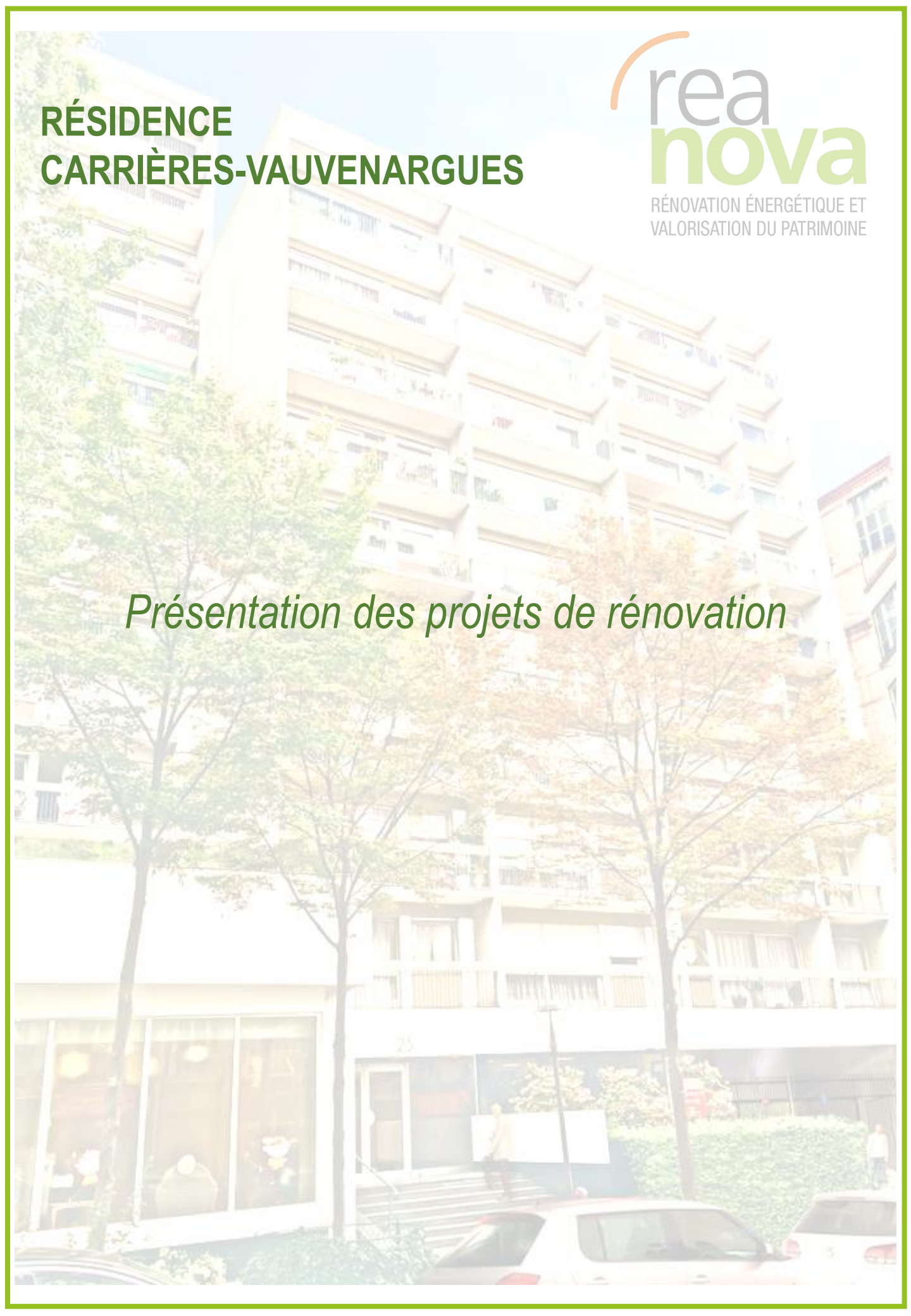


RÉSIDENCE CARRIÈRES-VAUVENARGUES

rea
nova

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ET
VALORISATION DU PATRIMOINE

Présentation des projets de rénovation



Présentation du projet de rénovation énergétique de la résidence Carrière-Vauvenargues



A Paris, le 12 janvier 2021

Madame, Monsieur,

Afin de préparer l'assemblée générale du 5 décembre 2019, vous trouverez ci-joint une présentation des travaux prévus, ainsi qu'une synthèse des coûts et des aides associés à chaque projet de rénovation.

En effet, deux projets de travaux seront soumis au vote:

- Le projet A, désigné « ravalement simple » dans le reste du document, sans isolation par l'extérieur, sans rénovation des toitures, ni remplacement des menuiseries collectives
- Le projet B, désigné « BBC Réno », pour une rénovation énergétique niveau BBC Rénovation (Bâtiment Basse Consommation), tel qu'il vous a été soumis en juin 2018, avec une option pour la toiture végétalisée

Dans les descriptions ci-après, les travaux spécifiques au projet BBC seront précisés.

Si, malgré les explications contenues dans ce livret, vous aviez des questions pour vous aider à faire votre choix, nous restons à votre disposition par mail vauvenargues@reanova.fr ou par courrier à notre agence au 15 avenue Descartes 92350 Le Plessis Robinson.

L'équipe de Maîtrise d'œuvre

PRÉSENTATION DES LOTS DE TRAVAUX ET SYNTHÈSE DES PROJETS

Lot n°3 : Menuiseries extérieures

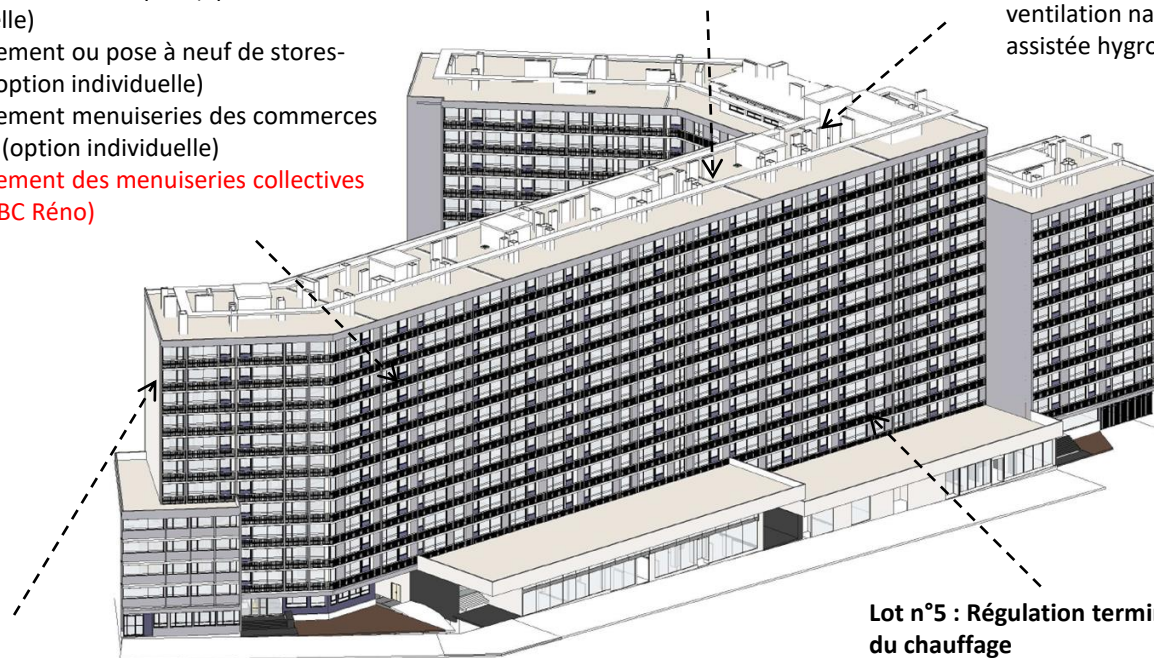
- Remplacement des menuiseries privatives d'origine
- Remplacement des coffres de volets roulants par des coffres « coferming »
- Remplacement des volets roulants par des volets roulants électriques (option individuelle)
- Remplacement ou pose à neuf de stores-bannes (option individuelle)
- Remplacement menuiseries des commerces et DGFIP (option individuelle)
- **Remplacement des menuiseries collectives (projet BBC Réno)**

Lot n°2 : Toitures (projet BBC Réno)

- Réfection des étanchéités
- Isolation des toitures terrasses
- **Végétalisation de la toiture des commerces et de la DGI**

Lot n°4 : Ventilation

- Mise en place d'une ventilation naturelle assistée hygro B



Lot n°1 : Façades

- Installations de chantier
- Ravalement des murs pâte de verre non isolés
- Etanchéité liquide des balcons
- **Isolation des façades par l'extérieur (projet BBC Réno)**

Lot n°5 : Régulation terminale du chauffage

- Mise en place de robinets thermostatiques sur les radiateurs

Travaux	Présentation détaillée	Projet A Ravalement simple	Projet B BBC Réno
Ravalement des façades et étanchéité des balcons	page 4	✓	✓
Remplacement des menuiseries privatives d'origine	Page 20-22	✓	✓
Isolation des coffres de volets roulants	Page 23	✓	✓
Remplacement des volets roulants	Page 24	✓	✓
Remplacements des stores	Page 24	✓	✓
Mise en place d'une ventilation naturelle hybride hygroréglable de type B	Page 26	✓	✓
Equilibrage du réseau de chauffage + mise en place de robinets thermostatiques	Page 27	✓	✓
Isolation thermique des façades	Pages 5 à 15		✓
Etanchéité, isolation des toitures terrasses et végétalisation	Pages 16 à 19		✓
Remplacement des menuiseries collectives (portes + fenêtres) et menuiseries local CS + loge	Page 25		✓

DESCRIPTION DES TRAVAUX PROJET RAVALEMENT SIMPLE

Lot 1 : Ravalement des façades

➤ Installations de chantier

➤ Ravalement des façades et pignons :

- Dépose des ouvrages non conservés : panneaux d'affichage, plaques signalétiques, luminaires, numéros, caméras de surveillance et coffrages divers
- Lavage de tout le bâtiment à l'eau haute pression
- Traitement anti-mousse
- Vérification, rebouchage, désoxydation et passivation des fers à béton
- Reprise des joints de calfeutrement et de dilatation
- Imperméabilité des façades en enduit I3 taloché
- Traitement en enduit D3 taloché
- Traitement en peinture classe D2

➤ Ravalement de la pâte de verre :

- Le vernis qui s'effrite (1) sera retiré à l'aide d'un décapant chimique pour éviter de faire sortir de la poussière des joints. Les carreaux défectueux seront remplacés, puis les joints recouverts par un nouveau joint, hydrofugé dans la masse (2).
- Cette partie du chantier est la plus lourde vis-à-vis des protections amiantes : **elle fait l'objet d'un classement en sous-section 3.**



(1)



(2)

➤ Ravalement des marbres :

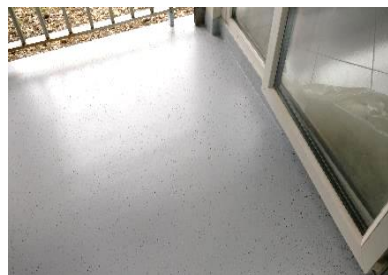
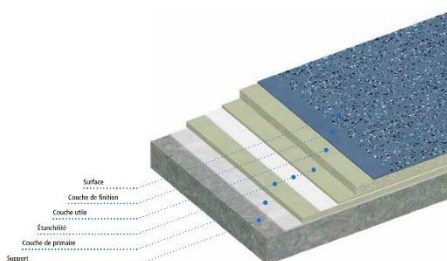
- Reprise des marbres abimés
- Décapage, ponçage et grattage du support
- Rinçage par jet haute pression et polissage du support
- Mise en œuvre d'un traitement anti-graffiti

➤ Ravalement sur parement pierre :

- Nettoyage du support pierre
- Ponçage et traitement anti-mousse à refus
- Traitement et remplacement ponctuel (si nécessaire)
- Finition en patine, minéralisation des parties desquamées et hydrofugation

➤ Pose d'un Système d'Étanchéité Liquide sur sol de balcon :

- Dépose du carrelage (si nécessaire)
- Vérification de l'état de la dalle
- Mise en œuvre d'un fixateur
- Mise en œuvre de l'étanchéité liquide multi couches



➤ Installations de chantier

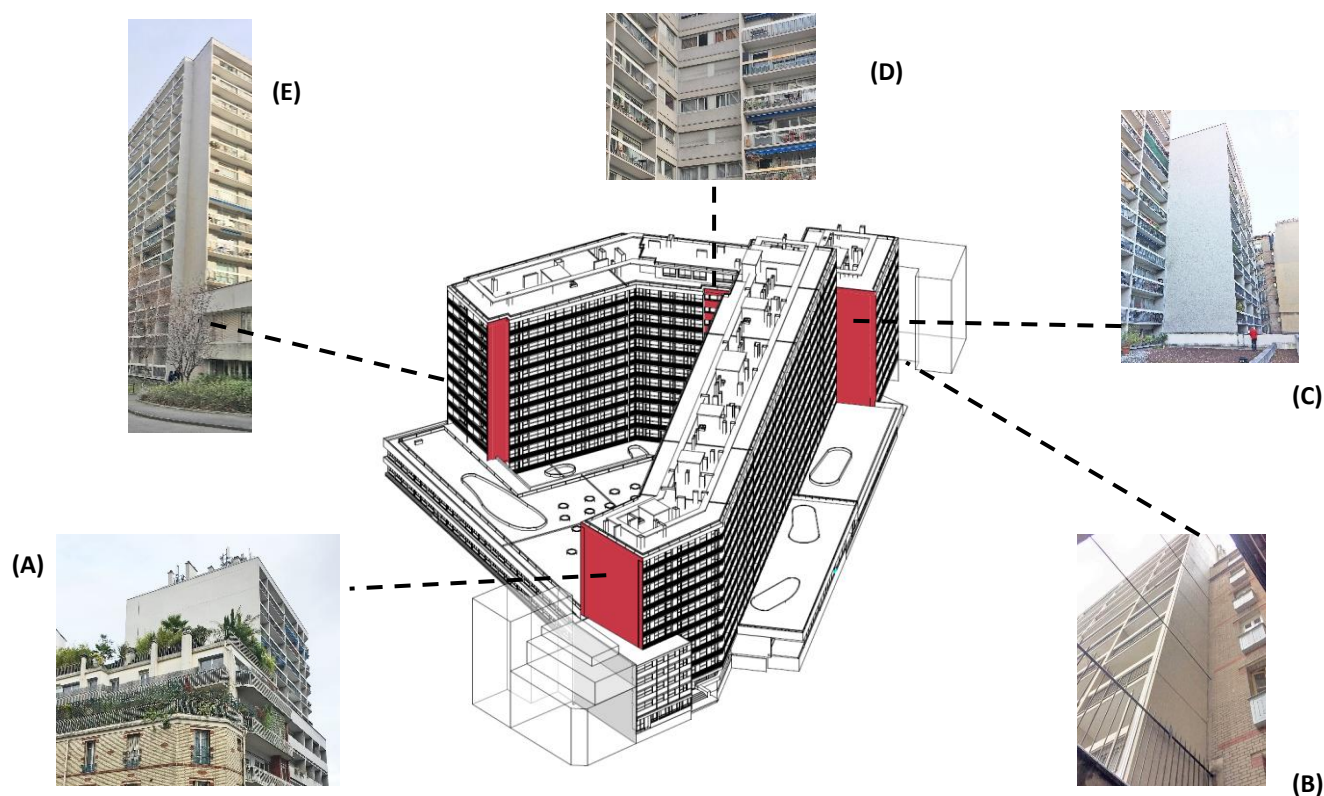
➤ Ravalement des façades et pignons :

- Dépose des ouvrages non conservés : panneaux d'affichage, plaques signalétiques, luminaires, numéros, caméras de surveillance et coffrages divers
- Lavage de tout le bâtiment à l'eau haute pression
- Traitement anti-mousse
- Vérification, rebouchage, désoxydation et passivation des fers à béton
- Reprise des joints de calfeutrement et de dilatation
- Imperméabilité des façades en enduit I3 taloché
- Traitement en enduit D3 taloché
- Traitement en peinture classe D2

➤ Pose d'un Système d'Étanchéité Liquide sur sol de balcon :

- Dépose du carrelage (si nécessaire)
- Vérification de l'état de la dalle
- Mise en œuvre d'un fixateur
- Mise en œuvre de l'étanchéité liquide multi couches

➤ ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR DES FAÇADES BÉTON : ENDUIT MINCE SUR ISOLANT ET FAÇADE VENTILÉE CORIAN

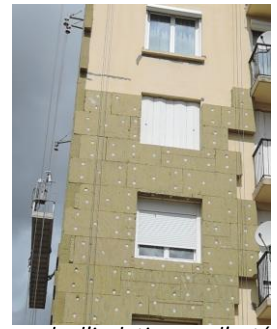
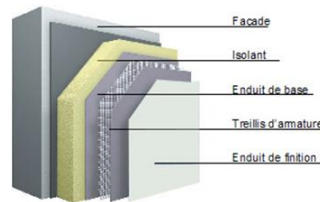


➤ Enduit mince sur isolant :

Sur les pignons A et B, peu ou pas visibles depuis la rue, la technique d'isolation par enduit mince sur isolant (EMI) sera mise en œuvre.

Elle consiste à recouvrir les murs béton d'une couche d'isolant laine de roche de 14 cm, qui présente une résistance thermique de $4,0 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}^*$, soit 40 fois la résistance thermique des 20 cm de béton actuels.

La finition se pose directement sur l'isolant. Il s'agit de deux couches d'enduit de base enserrant un treillis d'armature pour donner à l'isolant une bonne résistance aux chocs, aplanir les défauts et permettre de recevoir la dernière couche de finition, uniquement esthétique (enduit beige clair).



Exemple d'isolation par l'extérieur en laine de roche

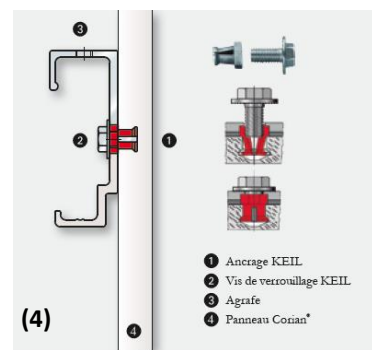
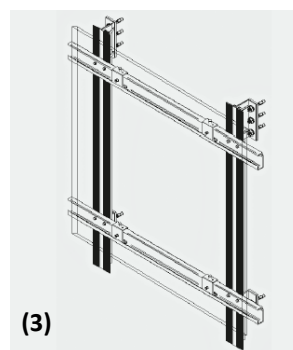
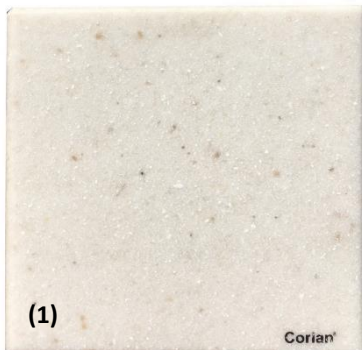
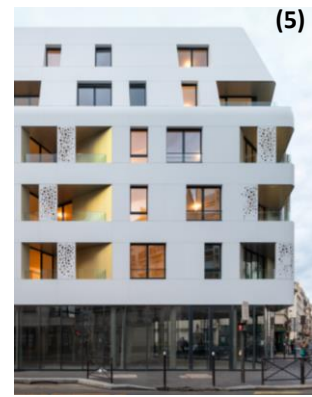
➤ Façade ventilée finition Corian :

Sur les pignons C et E, beaucoup plus visibles, et sur la charnière (D), la technique de la façade ventilée sera mise en œuvre.

Elle consiste à recouvrir les murs béton d'une couche d'isolant laine de verre de 14 cm, pour une résistance thermique de $4,35 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}^*$.

Des pattes-équerres métalliques traversent cet isolant pour s'accrocher au béton et portent un double système d'ossature métallique (2 et 3).

Enfin un système d'inserts et d'agrafes (4) permet de fixer sur cette ossature des plaques de résine beige mouchetées Corian® (1) de grand format (jusqu'à 76 x 365 cm). Les joints de ces plaques seront en feillures (6), permettant d'obtenir ainsi un aspect plus continu et homogène.

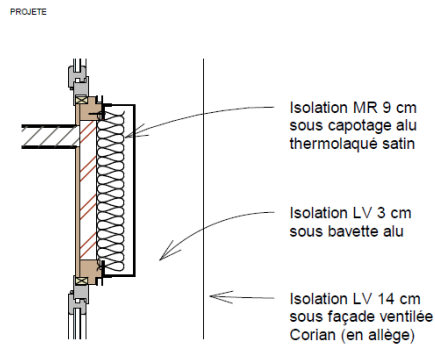
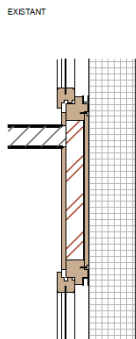
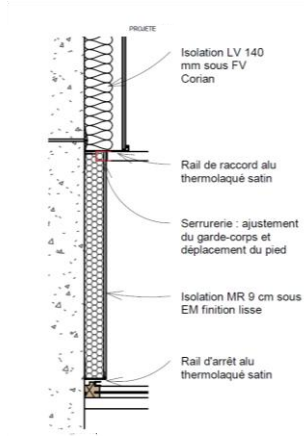
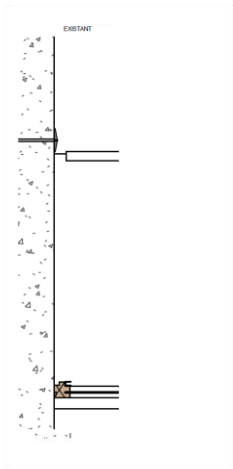


Exemple d'immeuble en finition Corian (5) : 82 rue de la Croix-Nivert, 75015

DESCRIPTION DES TRAVAUX PROJET BBC RENO

Lot 1 : Ravalement et isolation des façades

Points de détail en charnière (D):





Bâtiment B – 25 rue Vauvenargues

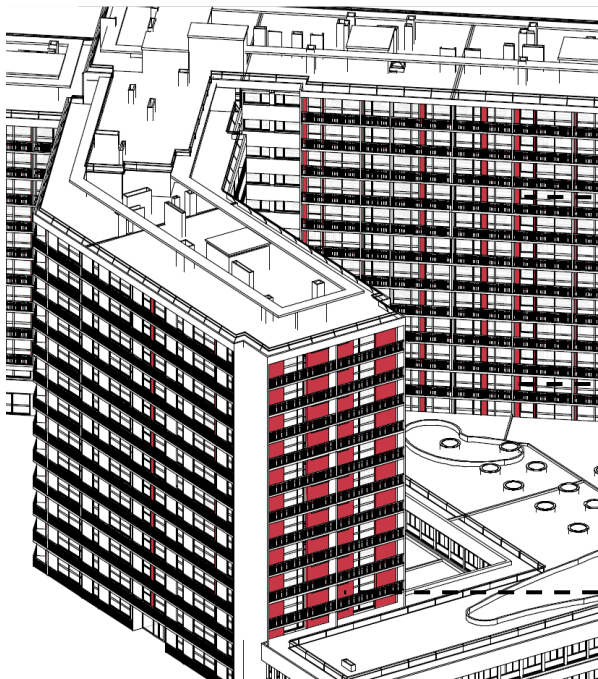


Bâtiment A – 59 rue Eugène Carrière

DESCRIPTION DES TRAVAUX PROJET BBC RENO

Lot 1 : **Ravalement et isolation des façades**

➤ **ISOLATION DES FONDS DE BALCON : FAÇADE TRESPA, FAÇADE À OSSATURE BOIS ET ENDUIT MINCE SUR ISOLANT**



(A)



(B)

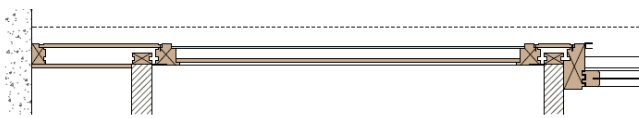


(C)

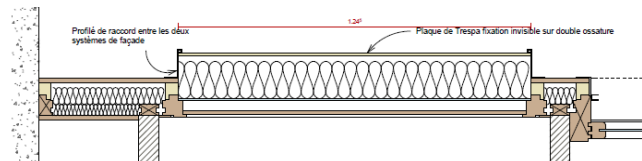


Fonds de balcon : allèges des cuisines (A)

Pour ne pas percer le panneau amianté en allège de cuisine, l'isolant (laine de verre sera posé dessus avec des prespins). La technique de façade ventilée sera mise en œuvre avec des pattes qui s'accrocheront sur l'ossature bois et porteront une ossature métallique sur laquelle sera fixée une solution en panneau composite de type Trespa.



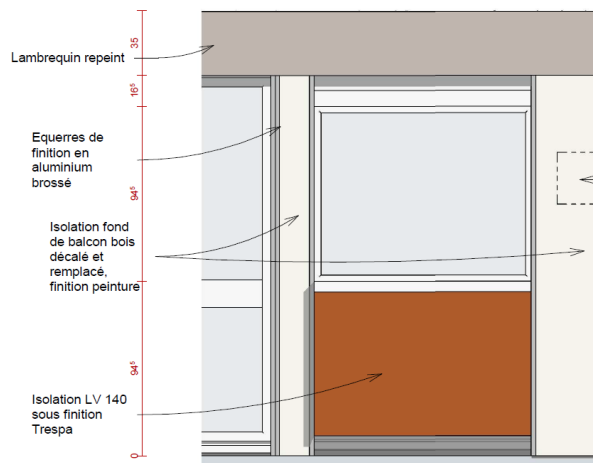
Plan existant de l'allège



Plan projeté de l'allège



Photo existante



Projection

Fonds de balcon : façade en ossature bois (B)

L'isolation par l'extérieur a pour effet d'épaissir la façade. Ici l'objectif était de ne pas dépasser la planche extérieure du coffre de volet roulant (qui sera repeinte) tout en atteignant la résistance nécessaire au déblocage des subventions.

Pour cela la plaque de bois extérieure existante sera déposée, ainsi que les résidus d'isolant qui se trouvent derrière (1).

Deux épaisseurs d'isolant en mousse phénolique, de 4 et 6 cm seront ensuite posées (2). Les deux couches se croiseront et seront calfeutrées par des bandes adhésives EPDM pour éviter toute infiltration d'air. Ce système aura une résistance thermique de **4,40 m².K/W*** et sera protégé par une nouvelle plaque de bois peinte séparée de l'isolant par une lame d'air pour laisser la vapeur d'eau s'évacuer sans abîmer le bois.

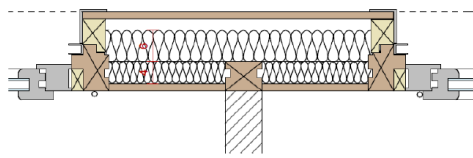


(1)

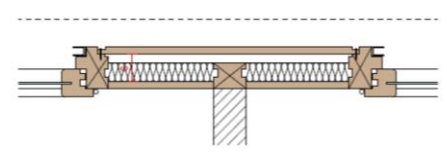
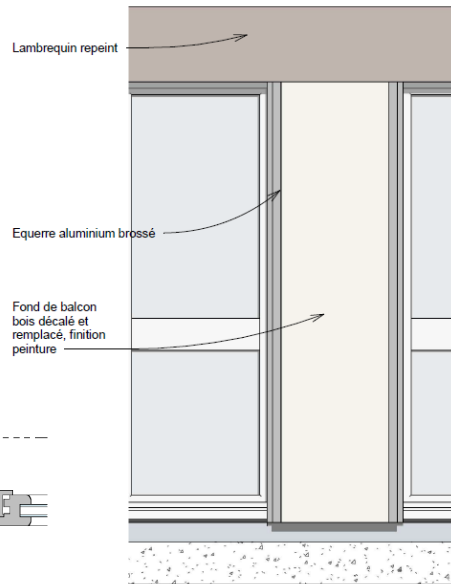
Un trumeau entre deux chambres avec la plaque de bois déposée.



Exemple de panneau Kingspan en mousse phénolique



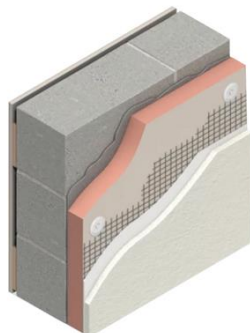
Plan projeté



Plan existant

Fonds de balcon en pignon du C2 (C)

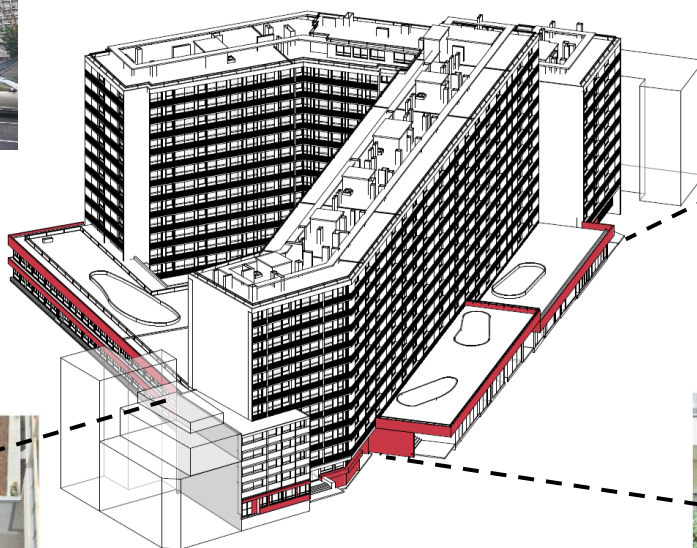
En pignon du C2, se trouvent les seuls fonds de balcon à structure béton. Comme sur les pignons A et B (page 3) la technique d'enduit mince sur isolant sera utilisée car c'est celle qui prend le moins de place sur ce type de support. Un isolant plus efficace (mousse phénolique) sera utilisé afin de perdre encore le moins de place possible. La finition sera en enduit à grain très fin.



➤ **ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR DES REZ-DE-CHAUSSEE : CASQUETTES ET FAÇADE COUR DE LA DGFIG, PORCHES**



(A)



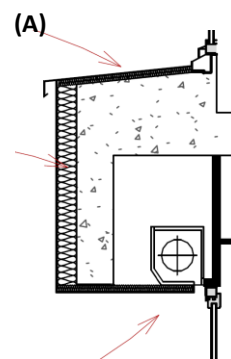
Rez-de-chaussée - DGFIG



(B)

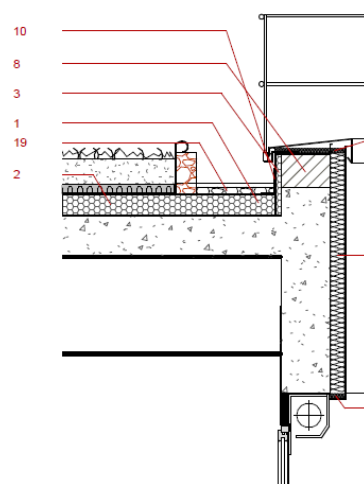
Casquettes de la DGFIG (A)

Pour ne pas intervenir à l'intérieur de la DGFIG, éviter de reprendre le carrelage qui est en très mauvais état sur ces casquettes et isoler au mieux cette partie de la copropriété, ces casquettes recevront un enduit mince sur isolant mousse phénolique de 9 cm, avec un isolant de 3 cm en appui et une protection déportant le ruissellement des eaux.



Façade cour de la DGFIG (ci-dessous)

De la même façon, cette façade cour recevra une enduit mince sur isolant en mousse phénolique de 9cm.





DGIF vue depuis le bas du bâtiment C

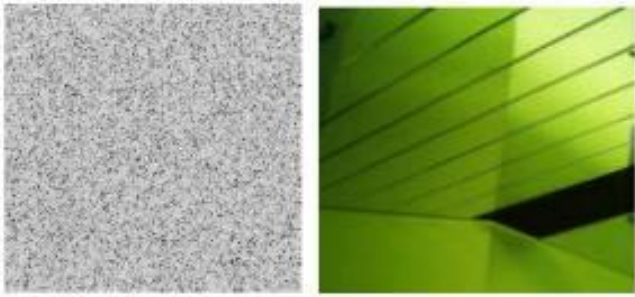


Vue sur les commerces depuis le 25

Rez-de-chaussée – Porches (B, page 11)

Les parois latérales des deux porches seront isolées en façade ventilée avec finition Corian (voir page 5), dans un gris moucheté (1) pour séparer les corps principaux des bâtiments de leur soubassement et donner plus de légèreté à l'ensemble.

Les faux-plafonds seront également remplacés et isolés. Une isolation en laine de verre de 10 cm* sera mise et un faux-plafond démontable à apparence réfléchissante pour un maximum de luminosité sera posé. (2)

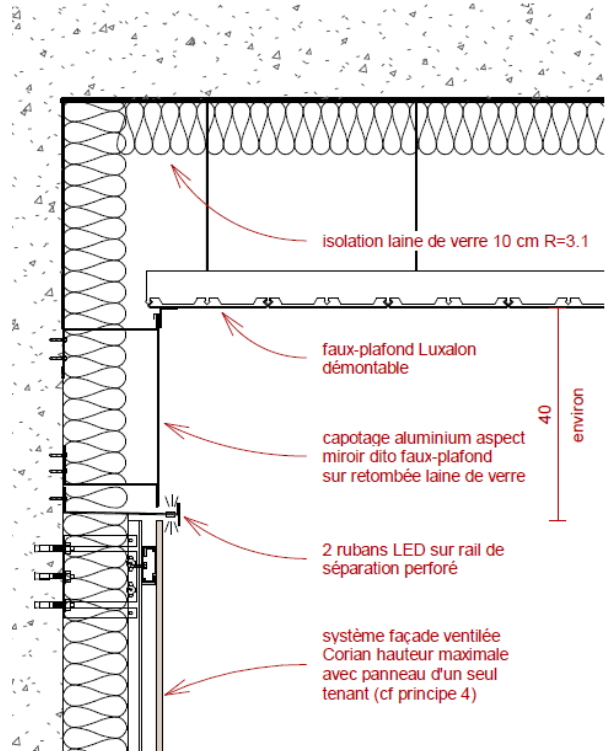


(1)

(2)



État existant



Coupe sur jonction façade ventilée/faux-plafond Luxalon



État projeté de jour



État projeté de nuit

NB: photos non contractuelles

*Conforme aux exigences d'éligibilité aux aides, subvention et financement



Bâtiment A depuis la rue intérieure

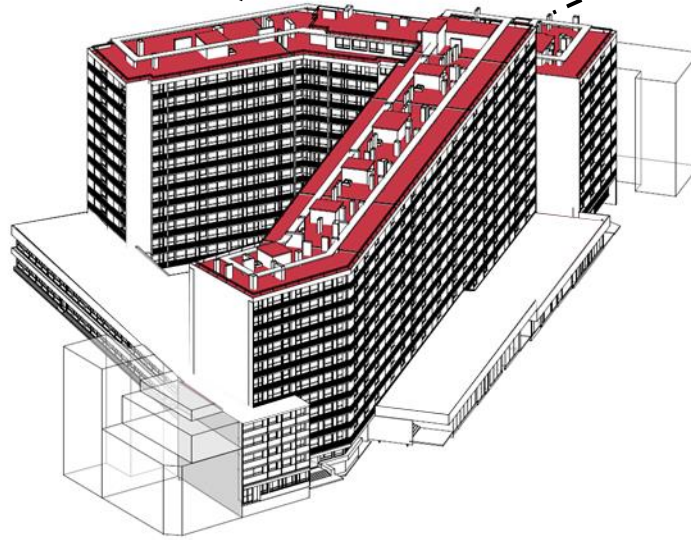
➤ **RÉFECTION AVEC ISOLATION DES TOITURES HAUTES**



(A)



(A)

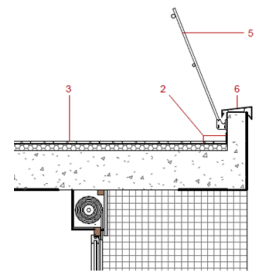


Étanchéité auto-protégée (A)

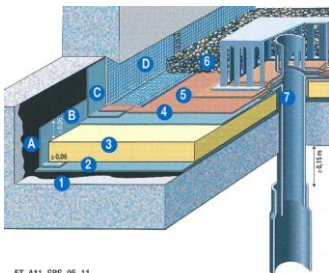
Indispensable à l'atteinte du label BBC qui conditionne le débloccage des aides financières, l'isolation des toitures sera aussi l'occasion de remettre à neuf tout le système d'étanchéité. Sur les toitures hautes - peu ou pas visibles depuis les logements - après la dépose du complexe existant, 12 cm de polyuréthane seront mis en place (5,45 m².K/W)*.

Cet isolant (1) sera protégé par une finition bitumineuse en deux couches, sans gravillons, dite autoprotégée (2). Cela évitera l'entretien des gravillons et permettra d'y intervenir plus facilement dans l'avenir.

Sur ces toitures les pieds des garde-corps existants seront réadaptés au nouveau système d'isolation et d'étanchéité. Les lanterneaux de désenfumage seront également remplacés et reliés à un système d'ouverture automatique en cas de fumée et à un dispositif d'ouverture depuis le rez-de-chaussée en cas d'intervention de pompiers.



ÉTAT EXISTANT R+12



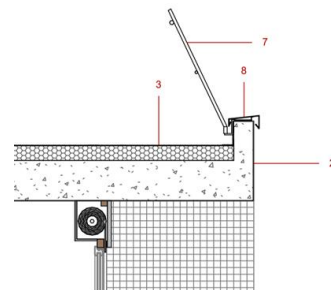
ET_A11_SBS_05_11



(1)



(2)



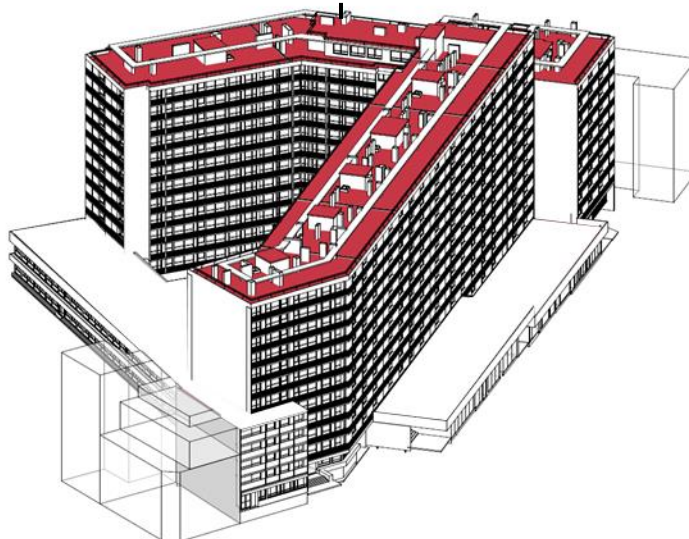
ÉTAT PROJETÉ R+12

NB: photos non contractuelles

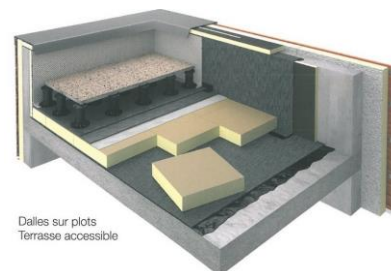
*Conforme aux exigences d'éligibilité aux aides, subvention et financement

➤ **RÉFECTION AVEC ISOLATION DES TERRASSES ACCESSIBLES**

(B)

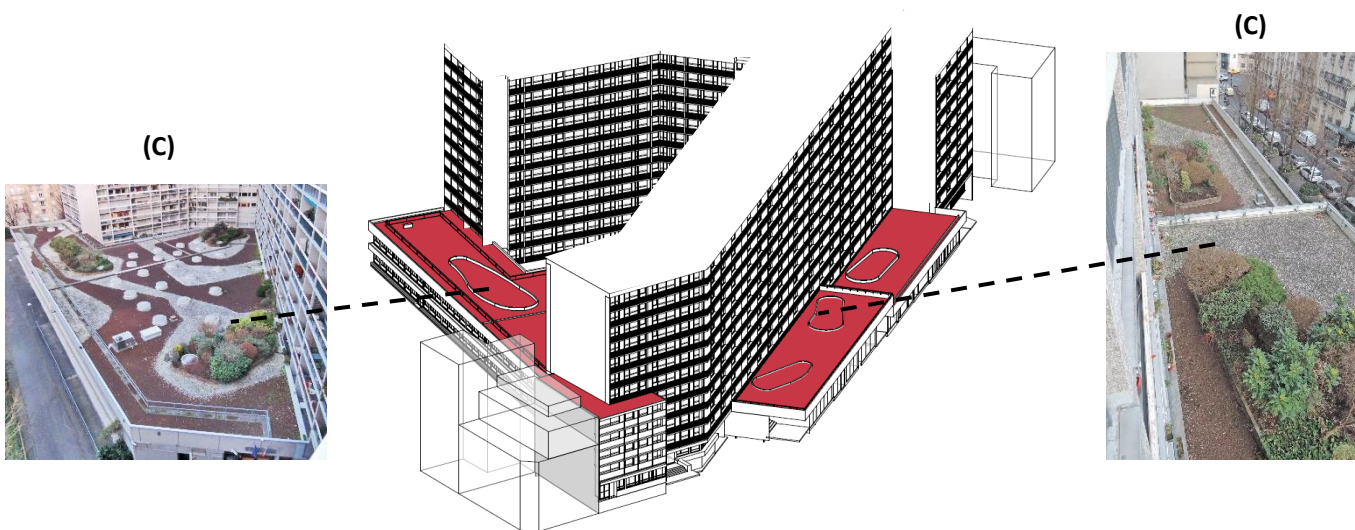
**Terrasse accessible, avec dalles sur plots (B)**

Sur la petite surface accessible depuis le logement du 11^{ème} étage en attique, le même type de système d'isolation sera mis en œuvre, mais au lieu d'une finition bitumineuse autoprotégée, les dalles de bois existantes seront reposées sur de nouveaux plots réglables.



Dalles sur plots
Terrasse accessible

➤ RÉFECTION AVEC ISOLATION ET VÉGÉTALISATION DES TOITURES BASSES



Toiture végétalisée (C)

Sur les toitures visibles depuis les logements (DGFIP, commerces et courette), sera mis en œuvre un complexe de végétalisation sur isolant qui, en plus de son aspect esthétique et valorisant pour l’environnement de la copropriété, s’est révélé être un élément moteur dans l’obtention de l’aide Éco-Rénovons Paris. En effet ce type de rénovation permet de contribuer à la réintroduction de la biodiversité à Paris, de lutter contre la surchauffe en été et, grâce à un substrat d’au moins 10 cm d’épaisseur, de stocker les eaux de pluie, créant des tampons qui limitent l’effet des pluies violentes sur les crues.

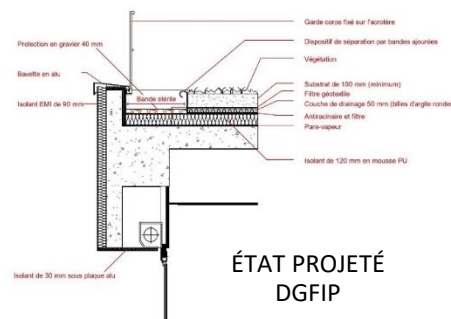
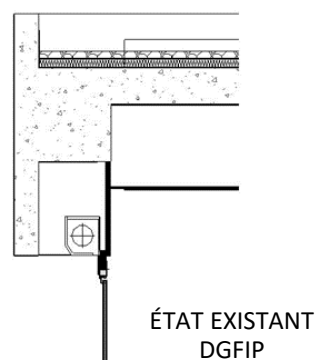
Les trois objectifs de ce type de travaux sur ces toitures sont donc :

- 1 – la réfection étanche et thermique : la DGFIP est en effet sujette à de nombreuses fuites et n’arrive pas à se chauffer en hiver.
- 2 – L’agrément visuel et le confort d’été depuis les logements qui donnent dessus (plus de la moitié de la copropriété),
- 3 – Un point phare dans le programme de travaux qui permet de le différencier et d’obtenir une mobilisation d’aides plus importantes.

Le principe de la toiture végétalisée (1) consiste à protéger le nouvel isolant polyuréthane de 12 cm par une étanchéité antiracine avant de poser une couche de drainage et enfin un substrat d’au moins 10 cm dans lequel peuvent être plantés différents types de végétaux.

Étant donné l’importance de la surface, pour éviter un effet de masse coupé par les inévitables joints de dilatation, une composition a été proposée qui prend en compte ces derniers ainsi que la position des lanterneaux (remplacés). Les différentes zones sont séparées par des gabions (2).

Sur l’ensemble de ces toitures (DGFIP et commerces) de nouveaux garde-corps seront posés (sur « sabot Z » du côté de la DGFIP et « à l’anglaise » du côté des commerces).

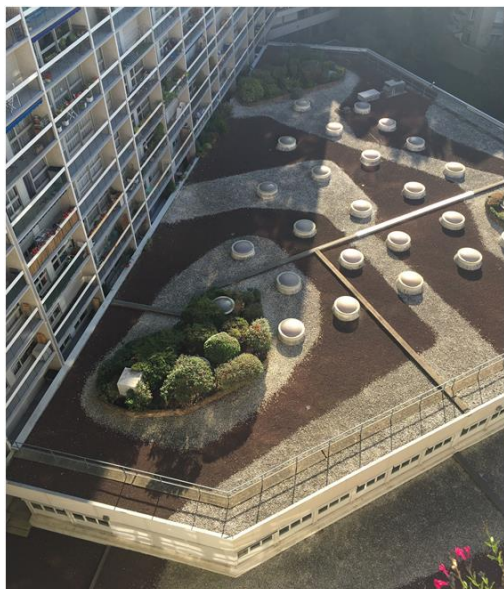


NB: photos non contractuelles

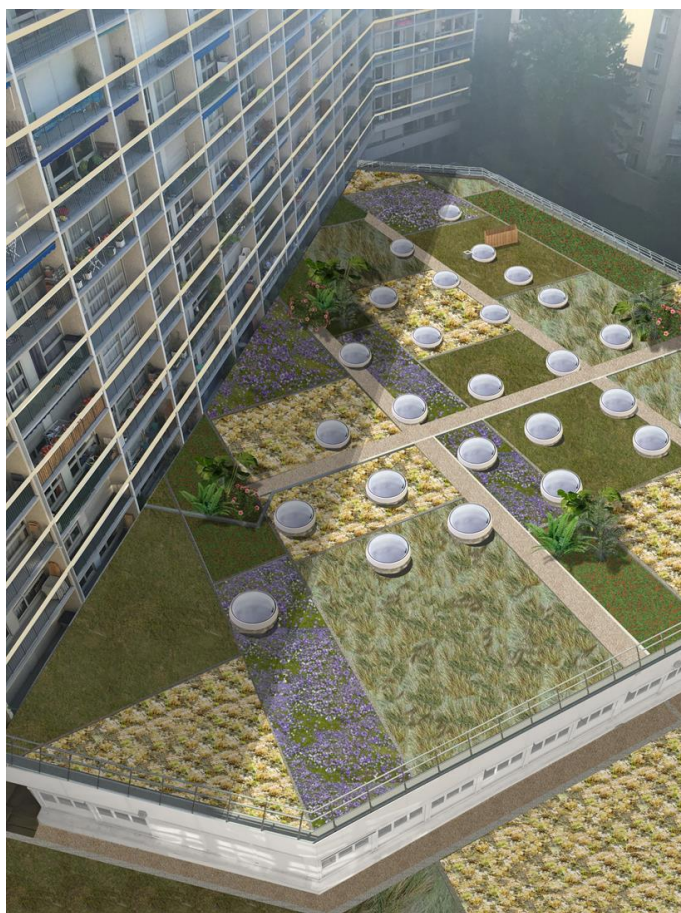
*Conforme aux exigences d'éligibilité aux aides, subvention et financement

Toitures basses :

vue sur la toiture de la DGFIIP



Etat existant



Vue projetée avec végétalisation

Toitures basses :

vue sur la toiture des commerces



Etat existant



Vue projetée avec végétalisation

NB: photos non contractuelles

➤ Remplacement des menuiseries privatives d'origine

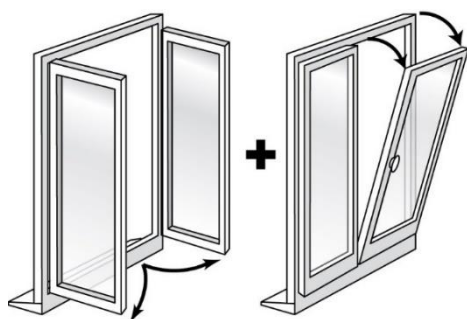
Caractéristiques générales

Le remplacement des menuiseries privatives encore en simple vitrage se fera par des menuiseries en aluminium ouvrant caché de couleur intérieur blanc et extérieur RAL 7032 (selon règlement de copropriété), à double vitrage bicolore, garanties 10 ans, gamme NORBA.

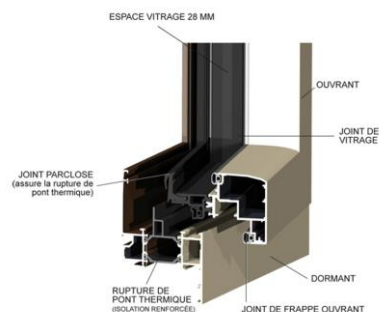
Pour éviter les dégâts en périphérie des fenêtres, les nouvelles menuiseries seront posées en « rénovation », c'est-à-dire en conservant le dormant existant qui est fixé au mur en profondeur. Une exception sera faite pour la F01 (en salle de bain de pignon, cage C2) qui sera déposée en dépose totale (trop petite).

Les portes-fenêtres seront remplacées en dépose partielle : la partie inférieure du dormant sera déposée pour éviter un phénomène de marche, mais le reste du dormant (côtés et haut) sera conservé.

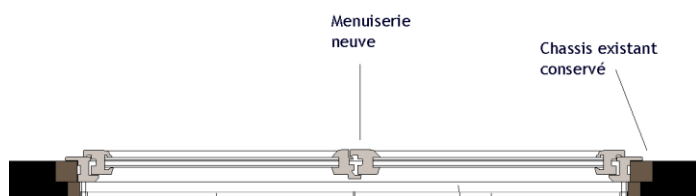
Le coût des fenêtres remplacées et des options sera intégré dans le montant de la quotepart de travaux du copropriétaire concerné.



Principe de l'oscillo-battant (vue intérieure)



Coupe sur une menuiserie alu ouvrant caché



Principe de la pose rénovation

Spécificités des fenêtres en pivotant-basculant des cuisines :

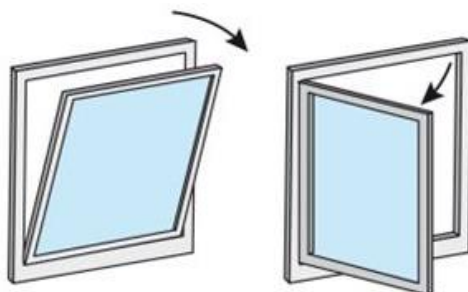
Les fenêtres de cuisine ainsi que toutes les fenêtres F03 et F03b dans la « charnière » ont aujourd'hui un vantail pivotant-basculant.

Ce mode d'ouverture, ne se faisant plus beaucoup aujourd'hui, est devenu cher et fabriqué par peu d'entreprises. Il ne sera pas proposé dans cette campagne de remplacement.

En base, les vantaux pivotants seront rendus oscillo-battants, avec une option « projection à l'italienne » pour les fenêtres de cuisine donnant sur un balcon (voir récapitulatif et coûts page suivante).



Etat existant : une fenêtre en pivotant-basculant



Base F03 et F03b : ouverture en oscillo-battant (vue intérieure)



Option F03 et F03b : projection à l'italienne (vue intérieure)

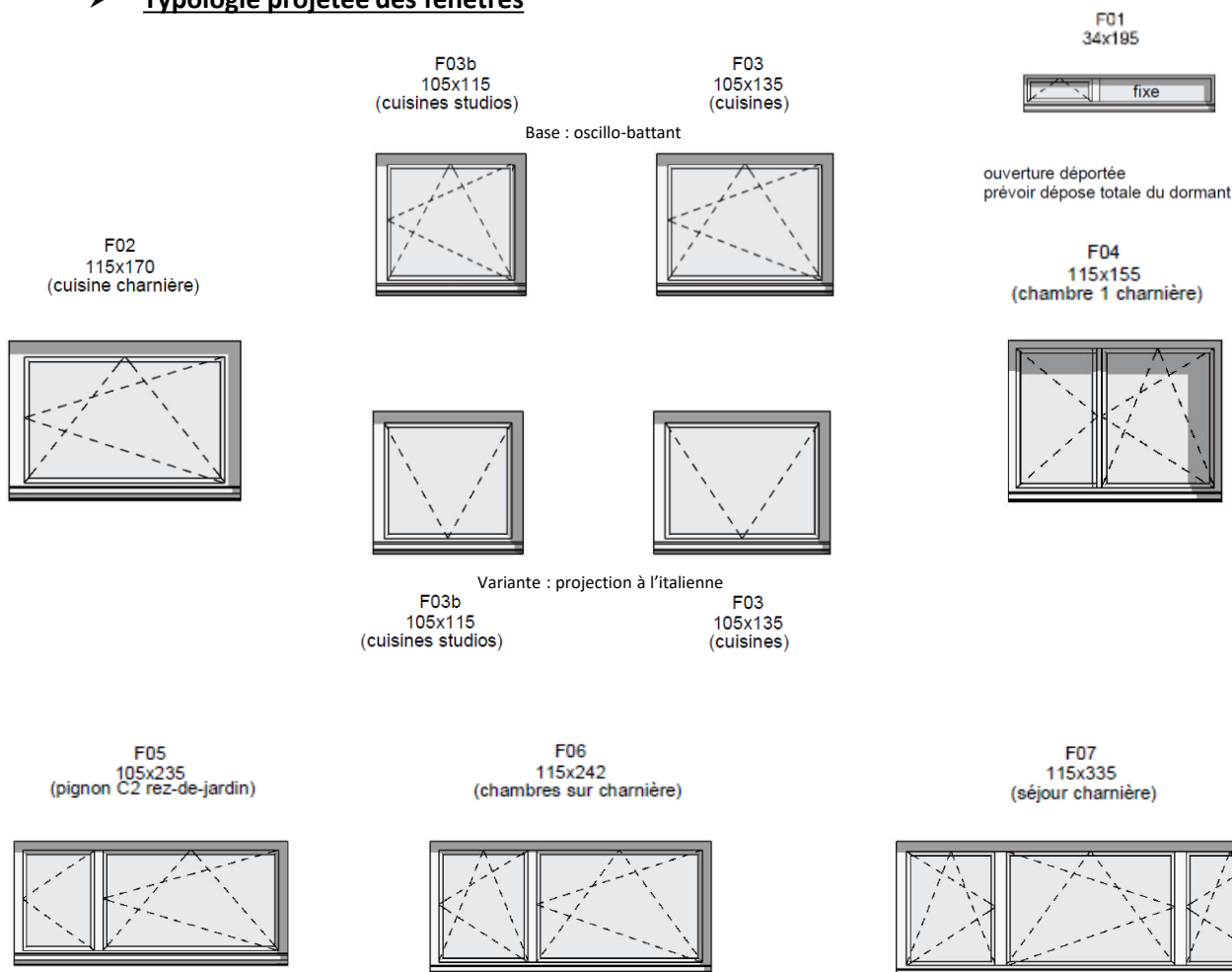
DESCRIPTION DES TRAVAUX COMMUNS AUX DEUX PROJETS

Lot 3 : Menuiseries privatives

➤ Tarification des fenêtres aluminium privatives

Type de menuiseries (mode d'ouverture en base)	Prix menuiseries base (en € TTC)	Option disponible (en plus value)
F01 (mode d'ouverture identique)	769,10 €	
F02 (oscillo-battant)	688,92 €	
F03 (oscillo-battant)	665,71 €	583,42 € (ouverture : projection à l'italienne)
F03b (oscillo-battant)	626,67 €	580,25 € (ouverture : projection à l'italienne)
F04 (oscillo-battant, avec partie fixe rendue ouvrante)	698,41	
F05 (petit vantail ouvrant à la française, grand vantail oscillant, avec ouverture à la française d'entretien)	1 001,20 €	
F06 (petit vantail oscillo-battant, grand vantail oscillant, avec ouverture à la française d'entretien)	1 102,48 €	
F07 (petits vantaux oscillo-battants, grand vantail oscillant, avec ouverture à la française d'entretien)	1 512,87 €	
Attique F01 (mode d'ouverture identique)	1 667,96 €	
Attique F02 (mode d'ouverture identique)	1 977,07 €	
Attique F03 (mode d'ouverture identique)	2 142,71 €	
Attique PF01 (mode d'ouverture identique)	1 656,35 €	

➤ Typologie projetée des fenêtres



grands vantaux (incl F02) : crémonne inversée et avec serrure, ouverture à la française d'entretien

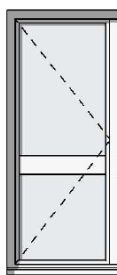
DESCRIPTION DES TRAVAUX COMMUNS AUX DEUX PROJETS

Lot 3 : Menuiseries privatives

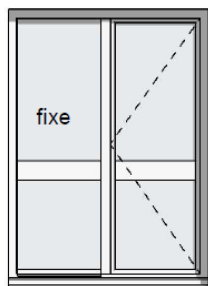
➤ Tarification des portes-fenêtres aluminium privatives

Type de menuiseries (mode d'ouverture en base)	Prix menuiseries base (en € TTC)	Option disponible : (en plus value)
PF01 (mode d'ouverture identique)	705,80 €	
PF02 (mode d'ouverture identique)	1 036,01 €	386,13 € (ouverture : double coulissant)
PF03 (reste fixe)	900,97 €	
PF04 (partie fixe rendue coulissante)	1 771,35 €	
PF05 (mode d'ouverture identique)	1 386,27 €	473,70 € (ouverture : double coulissant)
PF06 (partie fixe rendue coulissante)	2 283,02 €	
PF07 (transformé en triple coulissant)	3 113,31 €	

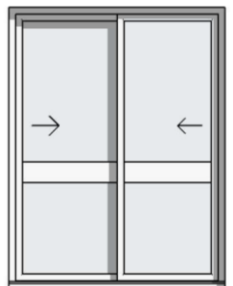
➤ Typologie des portes-fenêtres aluminium privatives



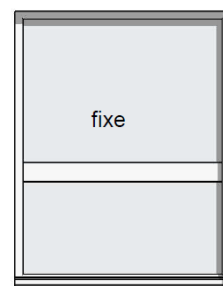
PF01
207x90



PF02
207x160



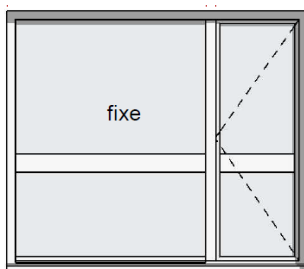
PF02 Variante :
double coulissant



PF03
(fixe)
207x170

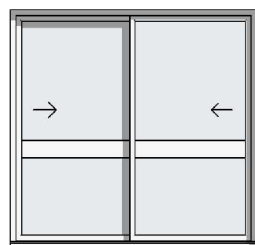
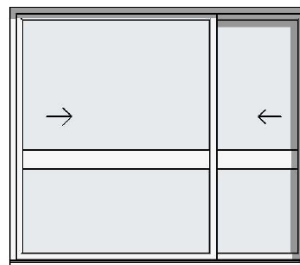
PF05
207x240
(chambres)

Base : mode
d'ouverture
identique

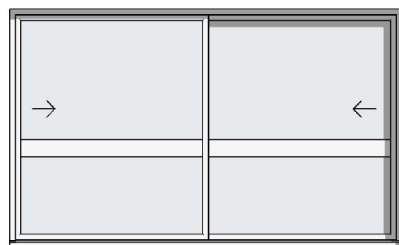


PF05
207x240
(chambres)

Variante :
double
coulissant



PF04
207x217
(séjours des T2A1)



PF06
207x345
(séjours)



PF07
207x462

➤ **Isolation des coffres de volet roulant :**

Les coffres de volet roulant sont aujourd’hui un point très faible (thermiquement) de l’enveloppe de votre bâtiment. En effet, séparés de votre logement par une simple plaque de bois d’un centimètre d’épaisseur (1), il y fait à peu près la même température qu’à l’extérieur (2) puisqu’une large ouverture y est pratiquée pour la sortie du volet roulant. La solution choisie consiste en un remplacement complet du coffre : dépose du coffre existant et pose d’un coffre neuf (de type COFERMING).

Ces nouveaux coffres en bois, bénéficiant d’une couche d’isolant à l’intérieur et d’une trappe d’accès au volet roulant, seront préfabriqués sur mesure pour une étanchéité à l’air et une isolation optimales.

Ils seront livrés avec une finition de deux couches de peinture blanche.



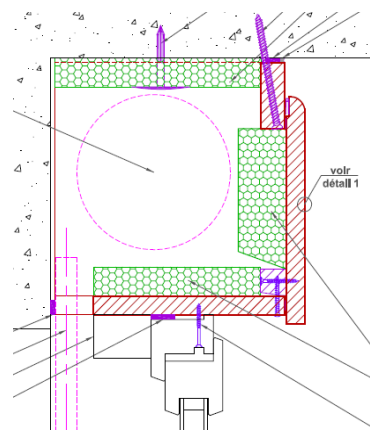
(1)



(2)

➤ **Tarification de l’isolation des coffres de volets roulants**

Type de menuiseries	Prix de l’isolation des coffres de volets roulants
F01	424,11 €
F02	400,90 €
F03	344,99 €
F03b	369,25 €
F04	389,30 €
F05	458,93 €
F06	461,04 €
F07	553,88 €
PF01	331,27 €
PF02	379,80 €
PF03	400,90 €
PF04	445,21 €
PF05	461,04 €
PF06	564,43 €
PF07	842,95 €
Attique F01	461,04 €
Attique F02	565,48 €
Attique F03	565,48 €
Attique PF01	461,04 €



(3)



(3)

Sécurité...

Intervention au volet roulant directement de l’intérieur.

Acoustique...

43 à 51dB avec mortaise de ventilation et 55 dB sans mortaise

Thermique...

Coefficient $U_c \leq 1,25 + 0,26/Lg$ coffre (W/m².k)

Fermeture...

S’adapte à tous types de fermetures

DESCRIPTION DES TRAVAUX COMMUNS AUX DEUX PROJETS

Lot 3 : Menuiseries privatives

➤ **OPTION : Remplacement de volets roulants :**

Fourniture et mise en œuvre de volet roulant de la marque BUBENDORFF de type TRADI ID2 ou équivalent, à poser dans un caisson existant :

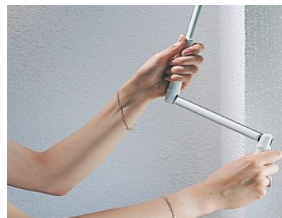
- Tablier à lames en aluminium
- Teinte grise
- Coulisses en aluminium équipées de joints traités anti-UV et d'arrêts bas de tablier
- Manœuvre électrique, livré avec 1 télécommande radio et 5 m de câble pour branchement électrique
- Mise sous goulotte du câble jusqu'à la première prise du logement
- Fourniture de télécommande centrale si plus de 3 volets roulants



Volet avec télécommande



Prise gigogne



Option volet manuel (1)



Option volet débrayable (2)

Type de menuiseries	Prix des volets roulants électriques	Type de menuiseries	Prix des volets roulants électriques	Moins value option volet roulant manuel (1)	Plus value option volet débrayable (2)
F01	449,43 €	PF01	415,67 €	- 60,14 €	527,50 €
F02	483,19 €	PF02	506,40 €		
F03	412,51 €	PF03	533,83 €		
F03b	438,88 €	PF04	621,40 €		
F04	457,87 €	PF05	651,99 €		
F05	535,94 €	PF06	872,49 €		
F06	561,26 €	PF07	1 421,09 €		
F07	719,51 €				
Attique F01	604,52 €	Attique F03	799,69 €		
Attique F02	799,69 €	Attique PF01	657,27 €		

➤ **OPTION : Remplacement des stores :**

Fourniture et mise en œuvre de store banne de type FERIA des entreprises Francia Flex ou équivalent

- Manœuvre électrique avec commande RTS
- Couleur bleu identique à l'existant
- Bandelette droite
- Longueurs : une seule possibilité offerte par balcon sauf en pignon de C1 : longueur de la porte-fenêtre ou longueur du balcon
- « Profondeur » de la toile déroulée : de 175 à 200 mm environ



Type de store banne	Prix des stores bannes
Store court: < 230 cm	1 867,80 €
Store moyen: 240 à 300 cm	1 916,20 €
Store long : 520 à 570 cm	2 598,20 €

DESCRIPTION DES TRAVAUX PROJET BBC RENO

Lot 3 : **Menuiseries collectives**

- Remplacement prévu de toute les menuiseries collectives ci-dessous
- Aluminium, avec ouverture identique couleur intérieure blanche et extérieure foncée.



*Portes-fenêtres du local du conseil syndical
Porte d'accès au sous-sol*



Portes d'accès au sous-sol



Grande partie fixe à l'entrée du A6/B



Parties latérales de toutes les portes d'entrée



Menuiseries des espaces menant de l'entrée à l'ascenseur du A6/B



DESCRIPTION DES TRAVAUX COMMUNS AUX DEUX PROJETS

Lot 4 : Ventilation

➤ Mise en place d'une ventilation naturelle assistée hybride hygroréglable de type B

L'isolation par l'extérieur et le remplacement des fenêtres par du double vitrage, bien que très bénéfique énergétiquement, a pour effet d'étanchéifier le bâtiment à l'air. Or pour ventiler correctement un logement, un renouvellement d'air constant est nécessaire, et pour le confort de ses occupants, le taux d'humidité de l'air doit être pris en compte. C'est pourquoi la modernisation du système de ventilation est prévue dans le programme de travaux.

Le **système actuel** de ventilation est naturel et fonctionne pièce par pièce, avec des entrées d'air et des sorties dans chaque pièce humide (salles de bain, cuisines, wc). Le tirage se fait aujourd'hui en fonction de la différence de température entre le logement et l'extérieur (tirage thermique) et par dépression due au vent. Les chambres et séjours sont aujourd'hui ventilés uniquement par défaut d'étanchéité des coffres et des fenêtres et par ouverture de fenêtres.

Le **système projeté** est dit « par balayage ». Les entrées d'air en pièce humide seront obstruées et l'air neuf arrivera par des entrées d'air créées dans les coffres de volet roulant. L'air vicié sera extrait par de nouvelles bouches en pièces humides. Pour assurer un débit constant, des tourelles d'extraction en toiture assisteront le débit naturel lorsque celui-ci est insuffisant. Les conduits SHUNT seront au préalable ramonés et vérifiés. Les entrées comme les bouches seront hygroréglables, c'est-à-dire qu'elles adapteront leur débit aux taux d'humidité de la pièce, tout en assurant un débit minimal. Entre les pièces sèches où il entre et les pièces humides où il sort, l'air transite d'une pièce à une autre par le détalonnage des portes.

État projeté :



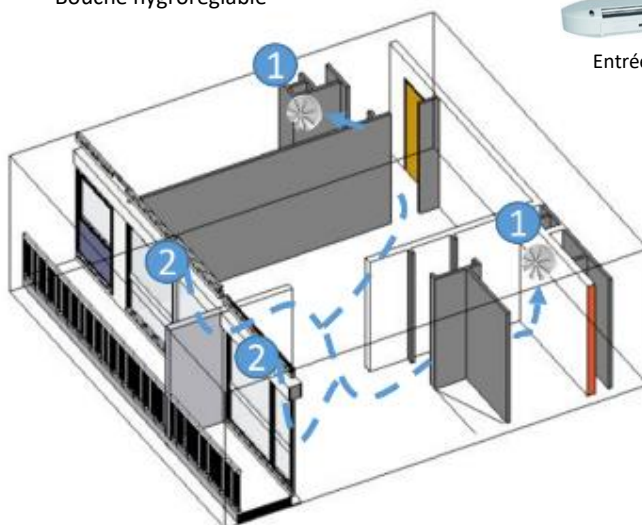
Tourelle
d'extraction



1
Bouche hygroréglable



2
Entrée d'air sur coffre



➤ Régulation et équilibrage du réseau de chauffage

Pour intégrer les enjeux de confort, d'économie d'énergie et de financement, les robinets manuels aujourd'hui en place sur les radiateurs seront remplacés par des robinets thermostatiques.

Le **système actuel** de robinets manuels vous permet d'éteindre ou d'allumer vos radiateurs, mais pas de choisir une température stable. En cas d'apports de chaleurs importants sur une journée (soleil, occupation, cuisine...) vos radiateurs continuent de chauffer inutilement votre logement.

Le **système projeté** de robinets thermostatiques permet à l'occupant de choisir le niveau de température d'une pièce en positionnant le robinet sur la valeur souhaitée. C'est ensuite le robinet qui régule le débit d'eau circulant dans le radiateur pour atteindre le niveau de température demandé. Ce système, en plus de réaliser de fortes économies d'énergie, augmente considérablement le confort du logement, car chaque pièce peut être réglée indépendamment. Il convient de noter que votre réseau de distribution de chauffage a été équipé il y a peu de pompes de circulation à débit variable, installation adaptée au bon fonctionnement des robinets thermostatiques.

D'autre part, afin que l'ensemble de l'installation soit optimisée, et adaptée aux travaux d'isolation, un équilibrage général sera réalisé pour répartir équitablement les températures au sein de la résidence. La même température de chauffage sera donc disponible à chaque étage et dans chaque logement.

État existant

Corps de vanne simple réglage



Té de réglage

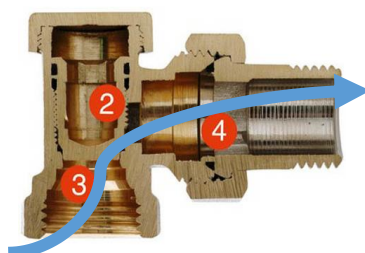
État projeté

Tête thermostatique



Corps de vanne double réglage

- 1 Emetteur
- 2 Organe de réglage
- 3 Arrivée d'eau
- 4 Sortie d'eau vers émetteur



➤ Entretien votre patrimoine et respecter l'obligation de travaux d'isolation

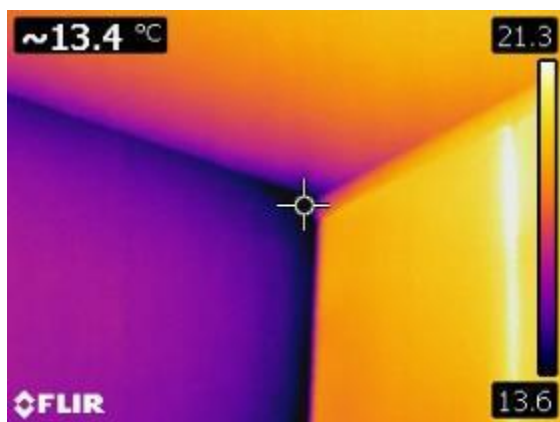
Des **travaux de ravalement sont nécessaires** pour l'entretien des façades. L'état général des façades est en état d'usage et il convient de noter la présence d'épaufrures.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, il devient **obligatoire de réaliser une isolation lors de gros travaux** d'entretien selon le décret n° 2016-711 du 30 mai 2016. L'anticipation de cette obligation permet d'avoir des coûts de travaux compétitifs. En effet, comme ce fut le cas pour les ascenseurs, les prix des entreprises pourraient augmenter avec la demande d'autant qu'un chantier d'isolation par l'extérieur mobilise jusqu'à deux fois plus de compagnons qu'un chantier de ravalement.

➤ Traiter les pathologies liées à la condensation

De la **condensation**, voire des **moisissures** peuvent se former sur les murs, à la jonction des murs et des plafonds et sur les entourages des fenêtres. Ceci est **dû à une différence de température importante entre l'air intérieur et la température des parois en hiver**. L'isolation des murs et des entourages des fenêtres permettra de supprimer ce phénomène.

De même, la condensation sur les parois froides est favorisée lorsque le taux d'humidité relative dans l'air est trop élevé. Aussi, il est prévu de passer d'une ventilation statique, pièce par pièce, à une **ventilation permanente par balayage** : l'air entre par les entrées d'air sur les fenêtres des chambres et du séjour, pour être « aspiré » par les bouches situées dans les cuisines, les salles de bain et les WC. **Le renouvellement d'air** est permanent. Il est **régulé en fonction de l'occupation de l'appartement** et du comportement des occupants : c'est l'hygrorégulation. Si l'activité humaine génère une forte hygrométrie (douche, cuisine, ...) les bouches d'extraction vont s'ouvrir pour augmenter le volume d'air renouvelé et limiter les risques de condensation. Cette hygrorégulation permet de limiter les entrées d'air froid en hiver lorsque le logement est inoccupé (en journée, vacances...).

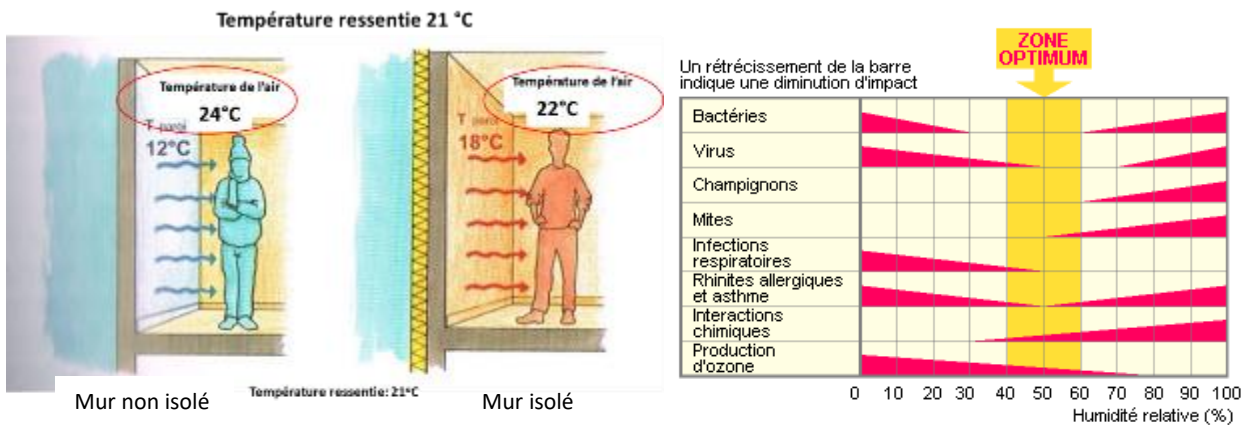


Images infrarouges prises lors de l'audit :

- A l'intérieur, les zones sombres sont des zones froides sur lesquelles va se former la condensation
- Depuis l'extérieur, les zones les plus claires sont celles par lesquelles les pertes de chaleur sont les plus importantes

➤ Améliorer le confort des appartements

- Le confort thermique est amélioré grâce à une enveloppe isolée (cf dessin à gauche) : **la chaleur est répartie** de façon homogène dans l'appartement et le rayonnement des parois froides (simple vitrage, murs non isolés) est supprimé.
- La répartition homogène de la chaleur permet d'occuper complètement l'espace, **chaque pièce de l'appartement est confortable**, chaque mètre carré aussi.
- L'isolation des façades principales (sauf les pignons) est réalisée avec des isolants en laine minérale. Ceci va permettre de réduire les bruits venant de l'extérieur.
- Cette diminution du bruit, **isolation phonique**, est comparable à ce que l'on ressent lorsque l'on remplace des fenêtres simple vitrage par des fenêtres double vitrage.
- **Les volets roulants électriques en aluminium se manœuvreront facilement** et assureront une **bonne occultation** pour plus de confort dans les chambres.
- La **qualité de l'air intérieur** est améliorée en maîtrisant le taux d'hygrométrie (entre 40 et 70%) toute l'année. Le diagramme ci-dessous indique les zones à éviter pour limiter le développement de parasites nuisibles à la santé des occupants d'un logement.



La température ressentie = moyenne des températures de surface et de la température de l'air.

Possibilité de ressentir le même confort sans surchauffer

BENEFICES DES DEUX PROJETS

➤ Obtenir des aides grâce aux économies d'énergie prévues au projet

- Empruntez à taux zéro sur 15 ans grâce à l'**ECO PTZ collectif** et économisez **68% des frais financiers** par rapport à un prêt collectif classique; que vous soyez propriétaire occupant ou bailleur.

Comparatif entre un Eco-PTZ et un prêt collectif

	Eco-PTZ	Domosolo
Sans condition de ressources	✓	✓
Sans condition d'endettement	✓	✓
Conditions d'occupation du logement	✓	✗
Frais de dossier	0%	0%
Frais de garantie pour non-solidarité	3% du montant emprunté	3% du montant emprunté
Intérêts d'emprunt	0%	1,80%
TAEG	0,41%	2,23%
Remboursement total par anticipation sans frais	✓	✗
Remboursement partiel par anticipation sans frais	✗	✗
Comparatif des deux prêts pour 30 000 € empruntés sur 15 ans		
Rappel des mensualités	167 €	196 €
Coût frais de dossier	0 €	0 €
Coût frais de garantie pour non-solidarité	900 €	900 €
Intérêts d'emprunt	0 €	4 428 €
Montant total remboursé	30 900 €	35 328 €
Economie des frais grâce à l'éco-PTZ	4 428 €	



*Pour prétendre à l'éco-PTZ, le logement doit être occupé à titre de résidence principale par le locataire ou le propriétaire, ou destiné à l'être dans les 6 mois suivants la demande de prêt.
Les subventions collectives et/ou individuelles sont versées à la fin des travaux. Nous recommandons donc de financer les travaux avec les emprunts collectifs et de les solder à la réception des aides.*

- Obtenir des Aides individuelles de l'**ANAH** : Ces aides peuvent représenter jusqu'à **70% de la quotepart** totale de travaux des copropriétaires éligibles. Voir condition paragraphe « Les aides individuelles sous conditions de ressources »
- Subventions et primes collectives (**CEE, TVA à 5,5%**) : mise en concurrence des « obligés » pour le rachat des CEE, vérification de la TVA appliquée pour chaque travaux. Voir condition paragraphe « Les subventions et primes collectives »



Le CITE fera l'objet d'une refonte complète tant sur les montants de l'aide que sur les conditions d'obtention et les modalités. Une information sera faite dès que le Loi de finance 2020 sera publiée.

➤ Accompagnement par Reanova pour le choix des aides et la mise en place du financement

- Vous recevrez prochainement votre fiche personnelle de financement reprenant votre quotepart de travaux (dont les travaux privés), les aides que vous pourriez obtenir en fonction de votre situation.

➤ Accompagnement par Reanova pendant la phase de travaux

- Le chantier est géré par notre maître d'œuvre d'exécution
- Vous avez un interlocuteur unique sur le projet
- **Des visites de confirmation de commande auront lieu dans chaque appartement avant les travaux et des visites de réception** seront organisées pour valider les travaux ou lister les réserves qui seront à réaliser

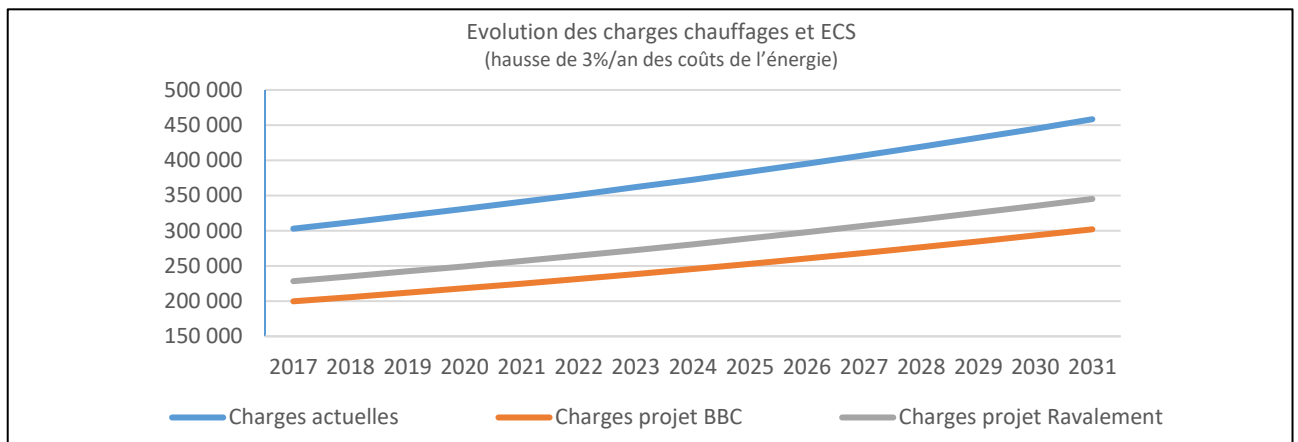
PERFORMANCES DES DEUX PROJETS

➤ Faire des économies d'énergie (jusqu'à 34%)

Consommation d'énergie état existant		Consommation d'énergie état projeté		
	Etat existant	Projet	Ravalement simple	BBC Réno
Estimation coût(€ TTC/an) 2018	303 096 €	Estimation coût (€ TTC/an)	228 319 €	199 683 €
		Economie d'énergie annuelles	74 777 €	103 413 €
		Baisse des dépenses	- 24 %	- 34 %

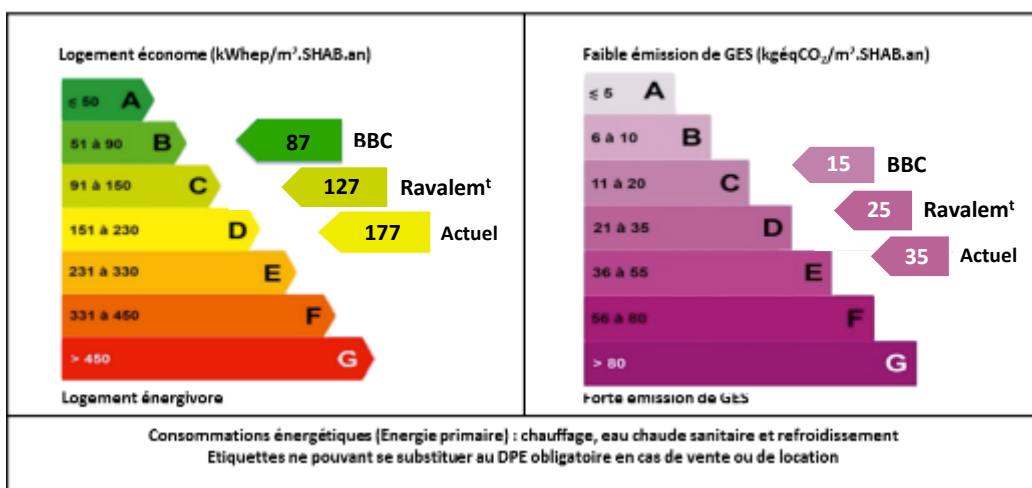
➤ Limiter l'augmentation des charges de chauffage quand l'énergie augmente : diminuer les pertes énergétiques

Pertes énergétiques bâtiment existant		Pertes énergétiques bâtiment projeté		
	Etat existant	Ravalement simple	BBC Réno	
Ubat (exprimé en W/m².K)	2,009	Ubat (exprimé en W/m².K)	1,35	1,031
		Baisse des pertes énergétiques	- 33%	- 51%



➤ Valoriser votre patrimoine, gagner en attractivité

- La résidence aura des façades **esthétiques et contemporaines** avec les finitions prévues au projet **BBC Réno**, en phase avec les attentes des acheteurs.
- Le **gain de classe(s) énergétique(s)** favorise un appartement à la **vente ou à la location**. L'étiquette « B » correspond aux performances des logements neufs.



SYNTHESE FINANCIERE PROJET RAVALEMENT SIMPLE

Travaux	Appel d'offres (en € TTC)	Entreprise mieux-disante
LOT 1 : TRAITEMENT DES FAÇADES	3 200 010 €	
LOT 4 : VENTILATION	468 634 €	
LOT 5 : CHAUFFAGE	130 043 €	
TOTAL TRAVAUX COLLECTIFS	3 798 687 €	
LOT 3 : TRAVAUX PRIVATIFS		
Menuiseries privatives (estimation)	1 566 778 €	
Coffres de volets roulants (estimation)	474 643 €	
Volets roulants (<i>en option individuelle</i>)	163 269 €	
Stores bannes (<i>en option individuelle</i>)	98 589 €	
LOT 5 : TRAVAUX PRIVATIFS		
Robinets thermostatiques (estimation)	28 595 €	
Robinets manuels (estimation)	8 615 €	
TOTAL TRAVAUX PRIVATIFS	2 340 489 €	
TOTAL TRAVAUX PROJET RAVALEMENT SIMPLE	6 139 176 €	
Maîtrise d'œuvre Phase travaux	319 237 €	REANOVA
Maîtrise d'œuvre Financements Collectifs et Individuels	26 340 €	REANOVA
Bureau de Contrôle	16 920 €	
Coordinateur SPS	16 018 €	
Assurance Dommage Ouvrage (2% estimé)	129 827 €	
Honoraires syndic (3% estimé)	205 009 €	
Aléas (3,5% estimé)	214 871 €	<i>Estimation</i>
TOTAL HONORAIRES ET ALÉAS	928 222 €	
TOTAL PROJET RAVALEMENT honoraires et aléas inclus	7 067 398 €	
Fonds Travaux	993 000 €	
TOTAL PROJET RAVALEMENT SIMPLE fonds travaux déduit (montant à financer)	6 074 398 €	
AIDES COLLECTIVES ET INDIVIDUELLES A DEDUIRE EN FIN DE TRAVAUX		
CEE	95 634 €	
ECO-RENOVONS PARIS	400 000 €	
AIDES INDIVIDUELLES ANAH ESTIMEES	250 000 €	
Coût global du projet Ravalement simple toutes aides déduites	5 328 764 €	
Economies d'énergie sur 15 ans	1 315 993 €	

SYNTHESE FINANCIERE PROJET BBC RENO

Travaux	Appel d'offres (en € TTC)	Entreprise mieux-disante
LOT 1 : TRAITEMENT DES FAÇADES	4 569 783 €	
LOT 2 : ETANCHEITE ET VEGETALISATION	1 119 054 €	
LOT 3 : MENUISERIES COLLECTIVES		
Menuiseries collectives et menuiseries local CS + loge et menuiseries collectives des bâtiments A1 à A6	67 273 €	
LOT 4 : VENTILATION	468 634 €	
LOT 5 : CHAUFFAGE	130 043 €	
TOTAL TRAVAUX COLLECTIFS	6 354 787 €	
LOT 3 : TRAVAUX PRIVATIFS		
Menuiseries privatives (estimation)	1 566 778 €	
Coffres de volets roulants (estimation)	474 643 €	
Volets roulants (<i>en option individuelle</i>)	163 269 €	
Stores bannes (<i>en option individuelle</i>)	98 589 €	
LOT 5 : TRAVAUX PRIVATIFS		
Têtes thermostatiques (estimation)	28 595 €	
Têtes manuelles (estimation)	8 615 €	
TOTAL TRAVAUX PRIVATIFS	2 340 489 €	
TOTAL TTC TRAVAUX PROJET BBC RENO	8 695 276 €	
Maîtrise d'œuvre Phase travaux	452 154 €	REANOVA
Maîtrise d'œuvre Financements Collectifs et Individuels	26 340 €	REANOVA
Bureau de Contrôle	16 920 €	
Coordinateur SPS	16 018 €	
Assurance Dommage Ouvrage (2% estimé)	183 607 €	
Honoraires syndic (3% estimé)	292 221 €	
Aléas (3,5% estimé)	304 335 €	<i>Estimation</i>
TOTAL HONORAIRES ET ALEAS	1 291 595 €	
TOTAL PROJET BBC RENO honoraires et aléas inclus	9 986 871 €	
Fonds travaux	993 000 €	
TOTAL PROJET BBC RENO Fonds travaux déduit (montant à financer)	8 993 871 €	
AIDES COLLECTIVES ET INDIVIDUELLES A DEDUIRE EN FIN DE TRAVAUX		
CEE	170 784 €	
ECO-RENOVONS PARIS	2 457 011 €	
AIDES INDIVIDUELLES ANAH CONFIRMEES	750 000 €	
EAU DE SEINE NORMANDIE	45 000 €	
Coût global du projet BBC RENO toutes aides déduites	5 571 076 €	
Economies d'énergie sur 15 ans	1 819 956 €	

SYNTHESE FINANCIERE DES PROJETS

Travaux	Coût des travaux (en €ttc)	Projet Ravalement simple	Projet BBC Réno
Ravalement des façades et étanchéité des balcons	3 200 010 €	✓	✓
Remplacement des menuiseries privatives d'origine (65%)	1 566 778 €	✓	✓
Isolation des coffres de volets roulants (100%)	474 643 €	✓	✓
Remplacement des volets roulants (option individuelle)	163 269 €	✓	✓
Remplacements des stores (option individuelle)	98 589 €	✓	✓
Mise en place d'une ventilation naturelle hybride hygroréglable de type B	468 634 €	✓	✓
Equilibrage du réseau de chauffage + mise en place de robinets thermostatiques	167 246 €	✓	✓
Honoraires et aléas Ravalement simple	928 222 €		
Isolation thermique des façades	1 369 773 €		✓
Etanchéité, isolation des toitures terrasses et végétalisation	1 119 054 €		✓
Remplacement des menuiseries collectives (portes + fenêtres) et menuiseries local CS + loge	67 273 €		✓
Honoraires et aléas BBC RENO	1 291 595 €		
TOTAL PROJET en €TTC		7 067 398 €	9 986 871 €
Fonds travaux		993 000 €	993 000 €
TOTAL PROJET NET en €TTC (montant à financer)		6 074 398 €	8 993 871 €
Aides collectives à déduire à la fin des travaux		495 634 €	2 672 795 €
Aides individuelles à déduire à la fin des travaux		250 000 €	750 000 €
Coût global du projet aides & fonds travaux déduits		5 328 764 €	5 571 076 €
Economies d'énergie sur 15 ans		1 315 993 €	1 819 956 €
Coût global du projet à 15 ans		4 012 771 €	3 751 120 €

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

➤ La loi ALUR, publiée au Journal Officiel du mercredi **26 mars 2014**, prévoit la création d'un Diagnostic Technique Global (DTG) en 2017 à annexer au règlement de copropriété. L'audit énergétique fera partie du DTG.

➤ La loi sur la transition énergétique est venue renforcer les démarches concernant les travaux de rénovation énergétique en copropriété car cette loi (**votée le 22 juillet 2015**) fixe les objectifs suivants :

50% de baisse des consommations énergétiques d'ici 2050. Ceci se traduit par une rénovation de 500 000 logements par an avec l'**obligation** de réaliser des **travaux d'isolation** lors de travaux de gros entretien **dès 2017** (ravalement, réfection de toiture...).

La rénovation au niveau **Bâtiment Basse Consommation (BBC)** en **2030**, et dès **2025** pour les logements ayant une consommation énergétique supérieure à **330 kWh/m².an**.

Réduction de **30% de la consommation d'énergie fossile** et de **30% des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) d'ici 2030**. Ceci se traduit par le quadruplement de la **Contribution Climat Energie (CCE)** d'ici 2050, avec une conséquence directe sur les prix du fioul et du gaz.

➤ Enfin, le décret n°2016-711 du 30 mai 2016, prévoit que, **lorsque des travaux importants sont réalisés sur un bâtiment, des travaux d'isolation thermique soient simultanément engagés**. Le texte est entré en vigueur le **1^{er} janvier 2017**. En 2030, cette même loi prévoit que les logements devront être rénovés au niveau BBC Rénovation (Basse Consommation).

➤ **A compter du 1^{er} janvier 2018** : l'arrêté du 22 mars 2017 modifie l'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants : lorsqu'un maître d'ouvrage décide de remplacer/installer un élément du bâtiment, il doit installer des produits de performance supérieure aux caractéristiques minimales. Les exigences concernent les parois opaques (murs, toitures, planchers), les parois vitrées, le chauffage, l'eau chaude sanitaire et la ventilation. En 2018, ces exigences se calent au niveau des performances demandées pour les aides telles que CITE, Eco-PTZ...

LE FONDS TRAVAUX

➤ Le fonds travaux*

Le fonds de travaux a pour objet de financer les travaux obligatoires, prescrits par les lois et les règlements, et ceux votés par l'assemblée générale hors budget prévisionnel (par exemple, des travaux d'économie d'énergie). Mais également les travaux urgents visant à la sauvegarde de l'immeuble, initiés par le syndic. L'assemblée générale peut en effet l'autoriser à puiser dans ce fonds pour y pourvoir (Loi ALUR).

⇒ **Estimation du fonds travaux de votre copropriété : 993 000 €**

*Les fiches de quoteparts prennent en compte le fonds travaux et la vente de l'appartement.

➤ Certificats d'Economie d'Energie (CEE)

Ces certificats sont générés par les **travaux d'isolation** (façades, combles, planchers bas, menuiseries, ventilation....) et la mise en place de robinets thermostatiques. Ils sont versés sur le compte du syndicat de copropriétaires quelques semaines après la fin des travaux. Le syndicat les reversera aux copropriétaires selon une répartition proportionnelle aux quoteparts de travaux, y compris les bailleurs.

⇒ **Estimation des CEE de l'opération :**

- ⇒ **Projet Ravalement simple 95 634 €**
- ⇒ **Projet BBC Réno 170 784 €**

➤ TVA à 5,5%

Les **travaux d'économie d'énergie** bénéficient d'une **TVA à 5,5%** contrairement aux travaux classiques qui sont en TVA à 10%.

➤ Eco-Rénovons Paris

Eco-rénovons Paris est un programme **unique mis en place par la Mairie de Paris** qui a pour objectifs d'encourager la **rénovation énergétique des immeubles d'habitat privé**, de réduire leur impact environnemental et de lutter contre la précarité énergétique.

Vous êtes d'ores et déjà lauréat du programme.

Pour être éligible à l'aide, les critères suivants seront examinés :

- **75% des lots principaux de la copropriété** doivent être destinés à l'habitation ;
- Part des propriétaires occupants de la copropriété **éligible aux aides de l'ANAH** (avec un niveau de référence de 20%) ;
- **Niveau des loyers pratiqués** par les propriétaires bailleurs.

⇒ **Si le projet Ravalement simple est voté, le montant de l'aide notifiée par la Ville de Paris sera au minimum de : 400 000€**

⇒ **Si le projet BBC Réno est voté, le montant de l'aide notifiée par la Ville de Paris sera de : 2 457 011,00 €**



➤ Agence de l'eau de Seine Normandie

Cette subvention est accordée au syndicat des copropriétaires pour la végétalisation des toitures, donc si l'option est votée.

⇒ **Montant de l'aide notifiée : 45 000€**

LES AIDES INDIVIDUELLES SOUS CONDITIONS DE RESSOURCES

Les aides financières du programme « Habiter Mieux » pour les copropriétaires occupants

➤ Les subventions ANAH



L'obtention de ces aides est gérée par URBANIS. Si vous êtes éligible aux aides de l'ANAH ou si vous voulez vérifier votre éligibilité, rapprochez-vous dans les meilleurs délais d'URBANIS.

Monsieur Grégory Lavoué
20 rue Marx Dormoy
75 018 PARIS
Tel : 01.55.26.97.30
ecorenovonsparis@urbanis.fr



Des aides des caisses de retraite sont également mobilisables dans le cadre de travaux de rénovation énergétique. L'opérateur URBANIS fait aussi ces demandes pour les copropriétaires retraités. Les plafonds de ressources sont variables selon les caisses de retraite. Nous vous recommandons donc de vous rapprocher de URBANIS.

➤ Le partage des économies d'énergie avec le locataire

Textes d'application décrets 2009-1438 et 2009-1439 du 23 novembre 2009

À l'issue de la réalisation de travaux destinés à économiser l'énergie, le **propriétaire bailleur** pourra demander à son locataire une participation mensuelle fixe et non révisable **s'élevant au maximum à la moitié de l'économie de charges estimée, et ce, pour une durée maximale de 15 ans**. La contribution pourra être mise en place dès le premier mois suivant la date d'achèvement des travaux.

Dès lors que le propriétaire ne possède pas plus de 3 logements en location dans le même immeuble ou pour les logements antérieurs à 1948.

Le bailleur doit entamer une démarche de concertation avec son locataire en amont.

➤ La déduction des travaux pour les propriétaires bailleurs : le régime réel

Lorsque les revenus fonciers sont supérieurs à 15 000 € à l'année, les bailleurs sont automatiquement assujettis au régime réel (recettes – charges). Cependant, les bailleurs ont la possibilité d'opter pour le régime réel, même si les revenus fonciers sont inférieurs à 15 000 €. L'adoption au régime réel est irrévocable pendant 3 ans. Les travaux ou honoraires doivent avoir été payés (par appel de fonds ou emprunts) pour être déductibles.



La déclaration 2044 concerne uniquement les biens dont les revenus sont imposés à l'impôt sur le revenu dans la catégorie "Revenus fonciers". Sont donc exclues les locations meublées.

Les travaux d'entretien et d'amélioration

Les travaux de rénovation énergétique sont des travaux d'entretien et d'amélioration. Ils sont déductibles des revenus fonciers sans limite.

Les honoraires techniques

Les honoraires et assurances, ainsi que les intérêts d'emprunts liés aux travaux sont déductibles. La réserve aléas chantier ne peut être déduite si elle n'est pas utilisée.

Les intérêts d'emprunts

Les intérêts d'emprunt liés à l'entretien, à l'amélioration et à la conservation du bien sont déductibles.

Le calcul du résultat foncier et la répartition du déficit

Les frais et charges sont déductibles du revenu brut global. Le déficit foncier reportable est limité à 10 700 € / an. La part des frais excédant 10 700 € pourra être déduite sur les revenus global des 10 prochaines années (uniquement en cas de bénéfice foncier) si le logement est loué pendant encore trois ans après la constatation du déficit foncier.

➤ Avec un autofinancement

Vous réglez les appels de fonds travaux selon le vote en Assemblée Générale. Ils seront entièrement déductibles des revenus fonciers, sauf la réserve aléas chantier qui est appelée mais pas automatiquement utilisée.

➤ Avec un financement via les emprunts collectifs

Les mensualités des emprunts collectifs liés aux travaux d'entretien et d'amélioration peuvent être déduites (hors frais de garantie pour désolidarisation).

Cette déduction est alors effective pendant toute la durée du ou des prêts.

➤ Autofinancement total ou partiel

- Les copropriétaires recevront plusieurs appels de fonds (les dates seront votées en AG)
- Le premier appel de fonds sera rapproché de la date d'AG pour ne pas décaler le démarrage des travaux

➤ Eco-Prêt à Taux Zéro (*Domofinance*)

Conditions :

- Habiter en France Métropolitaine
- Être à jour de ses charges
- Le logement doit être la résidence principale du propriétaire ou du locataire
- Accessible aux **propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants**
- 1 prêt par logement
- Ne pas avoir déjà contracté d'Eco PTZ individuel pour le même logement
- **Une seule durée : 15 ans**, TAEG 0,41% (voir offre Domofinance jointe à la convocation d'AG)
- Montant au choix dans la limite de la quote-part de travaux éligibles + induits (fournis dans la fiche de financement individuelle) et du plafond réglementaire
- Prêt remboursable intégralement par anticipation, en une fois, sans frais
- Garantie permettant de **désolidariser les copropriétaires** en cas de défaillance (3% du montant emprunté) : ces frais de garantie devront être réglés par le syndicat des copropriétaires au plus tard avant le déblocage des fonds.
- Cumul possible avec le Crédit d'Impôt Transition Énergétique
- Prêt **géré par le syndic** (remboursement trimestriel par appels de fonds)
- Souscription : se manifester auprès du syndic dans les 2 mois qui suivent l'AG
- Les demandes de souscriptions envoyées en 2018 devront être refaites

➤ Prêt collectif à adhésion individuelle DOMOSOLO (*Domofinance*)

Conditions :

- Habiter en France Métropolitaine
- Être à jour de ses charges
- Accessible aux **propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants**
- **Une seule durée : 15 ans**, TAEG 2,26% (voir offre Domofinance jointe à la convocation d'AG)
- Montant au choix : permet de financer la partie de la quote-part non compatible avec l'Eco-Prêt à Taux Zéro
- Prêt remboursable intégralement par anticipation (frais de 3% du restant dû)
- Garantie permettant de **désolidariser les copropriétaires** en cas de défaillance (3% du montant emprunté) : ces frais de garantie devront être réglés par le syndicat des copropriétaires au plus tard avant le déblocage des fonds.
- Prêt **géré par le syndic** (remboursement trimestriel par appels de fonds)
- Souscription : se manifester auprès du syndic dans les 2 mois qui suivent l'AG
- Les demandes de souscriptions envoyées en 2018 devront être refaites

➤ Prêt Personnel Bonifié (*Domofinance*)

Conditions :

- Habiter en France Métropolitaine
- Être à jour de ses charges
- Ne pas être fiché à la Banque de France
- Accessible aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants sur étude personnelle
- **Choix de la durée : 3, 5 ou 10 ans**, TAEG selon durée (voir offre Domofinance jointe à la convocation d'AG)
- Montant au choix
- Prêt remboursable intégralement par anticipation, moyennant des frais de 1% du capital restant dû
- Prêt **géré directement entre le copropriétaire et Domofinance**
- Souscription : se manifester auprès de Domofinance dans les 2 mois qui suivent l'AG



Pour prétendre à l'éco-PTZ, le logement doit être occupé à titre de résidence principale par le locataire ou le propriétaire ou destiné à l'être dans les 6 mois à compter de la date de réalisation des travaux. Les subventions collectives et/ou individuelles sont versées à la fin des travaux. Nous recommandons donc de financer les travaux avec les emprunts collectifs et de les solder à la réception des aides.

PROCHAINES ETAPES

➤ Les réunions à venir

Chaque copropriétaire va recevoir une fiche personnelle de financement dans laquelle il trouvera le montant de sa quote-part de travaux, les aides individuelles et collectives et les mensualités des prêts auxquels il pourra adhérer, pour chacun des projets.

➤ Assemblée Générale en 5 décembre 2019

Cette Assemblée est organisée pour soumettre le vote des travaux aux copropriétaires, mais également **valider le choix des entreprises, les offres de prêts, l'assurance Dommage Ouvrage** et les conventions à mettre en place pour le Bureau de Contrôle (qui valide que les travaux sont conformes aux règles de l'art et qu'ils peuvent être assurés par la Dommage Ouvrage) et le Coordonnateur Sécurité (en charge de la sécurité des personnes sur le chantier).

Si les travaux sont votés, selon le programme de travaux choisi, vous recevrez, une fiche récapitulative reprenant le montant que vous pouvez emprunter avec l'Eco PTZ Collectif et le montant que vous pouvez emprunter avec le prêt collectif DomoSolo. Vous aurez aussi les bulletins d'adhésion pour ces deux prêts qu'il faudra remplir et retourner à votre Syndic au plus tard le 17 janvier 2020. Passé ce délai, vous ne pourrez plus bénéficier des prêts collectifs.

➤ Dans les 6 à 8 mois qui suivent l'Assemblée Générale

Après accord de l'organisme de prêt, nous commencerons la phase de préparation du chantier avec les entreprises.

Une fois les témoins et le planning validés, une notice de travaux sera diffusée à tous les copropriétaires.

Ensuite, nous réaliserons les **visites d'appartements** afin de valider avec les copropriétaires les travaux privatifs qu'ils souhaitent commander (menuiseries, volets roulants....) et vérifier les travaux liés à la ventilation à réaliser dans le logement.