

**Résidence La Boële
82/86, route de Longpont
91700 Saint Geneviève des Bois**

Compte rendu réunion de lancement

Compte rendu

- **Points validés**

- **Visite technique le 16 octobre 2024 à partir de 9h30**
- Organisation des visites par le CS sur la base de la liste des types d'appartements à transmettre par Réalisa au syndic et aux membres du CS
- **Prochaine réunion : Esquisse le 12 décembre 2024 à 10H00 à l'immeuble .**
- **Réunion Projet : fin janvier 2025 à valider lors de la réunion Esquisse**

Compte rendu

- **Actions REALISA**

- Faire liste des appartements à visiter le 16 octobre (étage et Typologie)
- Architecte de REALISA doit prendre rendez-vous au plus vite avec service de l'urbanisme de la Mairie, afin de savoir les possibilités de modifications ou d'habillages des façades de la copropriété.

- **Actions AMO**

- **Envoie de l'enquête sociale début octobre**, afin de ne pas mélanger les copropriétaires avec l'enquête technique de REALISA

- **Actions SYNDIC ABP**

- **Confirmer la clé de répartition** qui sera à prendre en compte dans l'étude du projet. (problématique des garages qui sont la propriété de 2 copropriétaires qui n'ont que ces biens au sein du Syndicat des copropriété.
- En attente du rapport DAAT de EHC Expertise, courant octobre ou novembre.
- confirmer la date de la vente de la loge.

- **Actions CS**

- Informer les copropriétaires de la date de visite technique, du 16 octobre et organiser au mieux la visite.

ORDRE DU JOUR & OBJECTIFS DE LA RÉUNION

Mise en place de l'organisation et du planning pour la mission

Objectif : appréhender les différentes étapes de la mission conception

Rappel des contraintes réglementaires

Objectif : connaître les enjeux propres à votre résidence

Présentation des solutions de rénovation globale et des performances énergétiques requises

Objectif : orienter l'esquisse du plan de travaux



Réunion de lancement Mission étude préliminaire

Résidence
La Boële
82-86 route de Longpont
91700 Sainte-Geneviève-des-Bois

Le 23 septembre 2024

Realisa

ORDRE DU JOUR & OBJECTIFS DE LA RÉUNION

Mise en place de l'organisation et du planning pour la mission

Objectif : appréhender les différentes étapes de la mission

Rappel des contraintes réglementaires

Objectif : connaître les enjeux propres à votre résidence

Présentation des solutions de rénovation globale et des performances énergétiques requises

Objectif : orienter l'esquisse du plan de travaux

ORGANISATION GÉNÉRALE

Interlocuteurs & coordonnées



Conseil Syndical

- Monsieur Roudier
Mail : gn.roudier@orange.fr - 06 99 17 99 78
- Monsieur Fressange
Mail : cs.laboele@yahoo.com - 06 13 04 06 33

Syndic : ABP

- Gestionnaire : Monsieur Michelini
m.michelini@abpweb.fr
01.69.48.36.82

REALISA

- *Monsieur Thierry COSNAY (Responsable projet)*
t.cosnay@realisa.fr
- Madame Sonia LOPES (Assistante projet)
s.lopes@realisa.fr

Thermicien : FLOENN ENERGIE

AMO : VERT DURABLE

Monsieur Laurent DEMAS
Laurent.demas@vertdurable.com

ORGANISATION GÉNÉRALE

Informations indispensables à valider

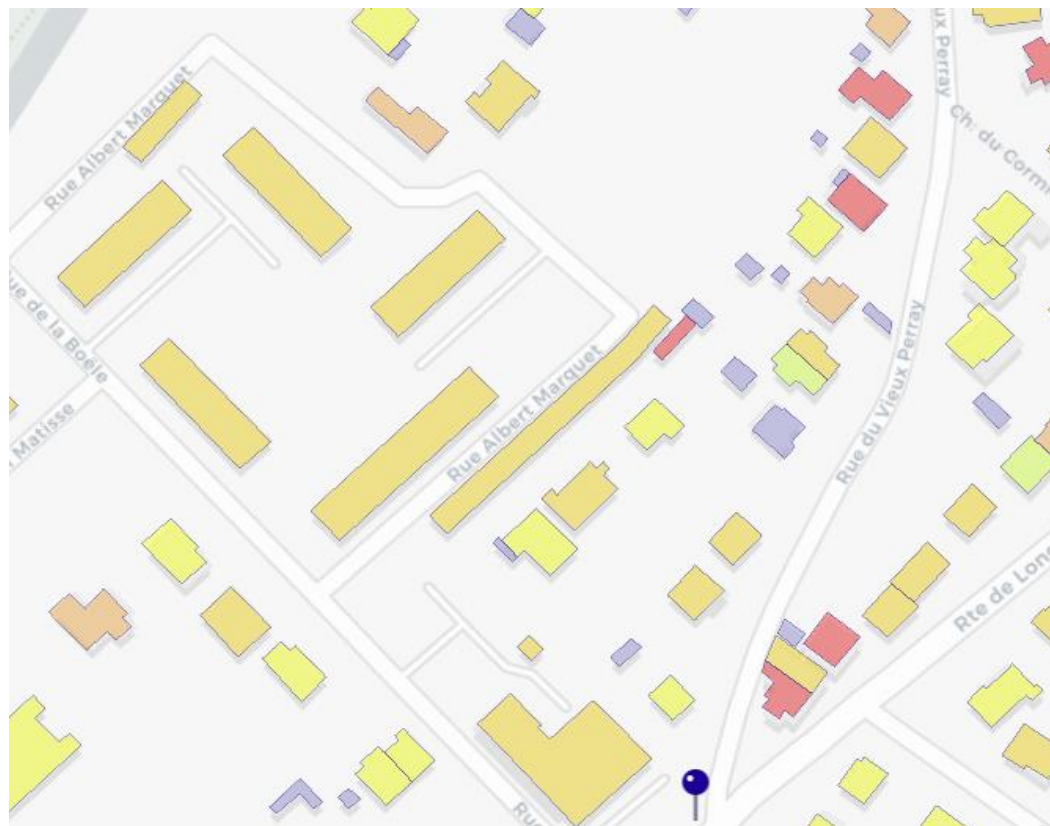
Nombre de lots principaux (loge gardien comprise)	91 logements (lot de la loge comprise)
Loge gardien	Non (en compromis de vente)
Lots commerciaux	Oui
Clés de répartitions	Charges générales, Charges Bâtiments, Charges eau
Taux d'impayés N-1 et N-2 	☐ Inférieur à 8% ☐ Entre 8% et 15% ☐ Supérieur à 15 % <i>(Problématique pour les prêts collectifs)</i>
Commande DAAT	Oui (visite courant octobre)
Besoin de convention d'empiètement (voisins, ASL, AFUL...)	Non
Installations privatives :	<i>Pour les hypothèses de l'étude thermique : % de menuiseries d'origine, équipements....</i>

- **Servitude et contrainte de voisinage connues :**



EVALUATION PLUS VALUE VERTE

Diagnostic de performance énergétique



Évaluation Plus-value verte

L'algorithme de rénovation Go-Rénove évalue pour vous l'augmentation de valeur de ce bien du fait de son changement d'étiquette DPE.

- Plus-value > 10%
- Plus-value entre 8% et 10%
- Plus-value entre 5% et 8%
- Plus-value entre 3% et 5%
- Plus-value entre 1% et 3%
- Plus-value entre 0% et 1%

ORGANISATION GÉNÉRALE

Documents nécessaires

Documents à recueillir	Remis	Commentaires
RCP	Oui	
Feuille de présence avec toutes les clés de répartitions	Oui	
Plans	Oui	
Factures contrats divers (ventilation...)	Oui	
Factures électricité parties communes (1 an mini)	Oui	
DTA : Diagnostic Travaux Amiante	Oui	
DAAT : Diagnostic Amiante Avant Travaux	X	En cours en octobre
Annexes comptables N-1, N-2, N-3	X	
Devis Bureau de Contrôle - Rapport Initial de Contrôle Technique (RICT)	X	Mission à valider au plus tard à l'esquisse

PROGRAMME DES TRAVAUX

Rappel du périmètre de l'étude

TRAVAUX	Scénario	Clé de répartition
L'isolation thermique par l'extérieur des façades	✓	
Remplacement des menuiseries d'origine	✓	
Traitement des occultations (prévoir volets avec projection)	✓	
Isolation des toitures-terrasses	✓	
Isolation des planchers bas	✓	
Isolation du SAS dans les halls	✓	
Amélioration du système de ventilation	✓	
Remplacement de conduits 3Cep pur chaudières gaz à condensation	✓	
Remplacement des chaudières individuelles dans le cas de commande groupée	✓	
Réfection des installations électriques, supports courants faibles en sous-sol, suppression des câbles en gaine comptage GAZ et EDF - tableaux électriques et éclairages extérieurs	✓	
Amélioration et mise en conformité du réseau de gaz	✓	
Amélioration de la sécurité incendie (portes accès aux caves/anti-panique)	✓	
Mise en place des garde-corps en terrasse	✓	
Réfection partielle (sous-sol, RdCh, 1 ^{er} étage) de 22 colonnes EU cuisines et le nettoyage-inspection de l'ensemble des colonnes EU, EV, EP	✓	
Remplacement des vannes EF	✓	
Option: Contrôle d'accès aux bâtiments	✓	
Option : Mise en place de nouvelles clôtures	✓	

Objectifs énergétiques de la mission :

Scénario avec au minimum 35% de gain en méthode réglementaire pour être financé par l'ANAH

PLANNING PRÉVISIONNEL

Définition du projet

Définition du projet				
Etapes	Dates	Lieux	Présence requise	Commentaires
Réunion de lancement	23/09/2024	Résidence	Conseil Syndical	10h
Visite technique	16/10/2024	Résidence	Conseil Syndical	À partir de 9h30
Réunion esquisse	12/12/2024	à l'immeuble	Conseil Syndical / Syndic / AMO	À 10H00
Réunion avant-projet	<i>À définir</i>	<i>À définir</i>	Conseil Syndical / Syndic / AMO	Si nécessaire
Réunion projet	<i>À définir</i>	<i>À définir</i>	Conseil Syndical / Syndic / AMO	
Réunion de présentation du projet aux copropriétaires	<i>Fin janvier 2025</i>	<i>À définir</i>	Copropriétaires / Conseil syndical / Syndic/AMO	À confirmer lors de l'esquisse

Objectifs

- Vérification des typologies d'appartements > visite de chaque type d'appartement
- Identification des réseaux gaines, conduits utilisables pour les travaux etc.
- Visite des parties communes sur lesquelles portent les interventions
- Idéalement, réalisation du DAAT

Organisation

- Date : 16/10/2024
- Prise de rendez-vous avec les copropriétaires :
- Interlocuteur le jour de la visite :



CONTEXTE ET CONTRAINTES

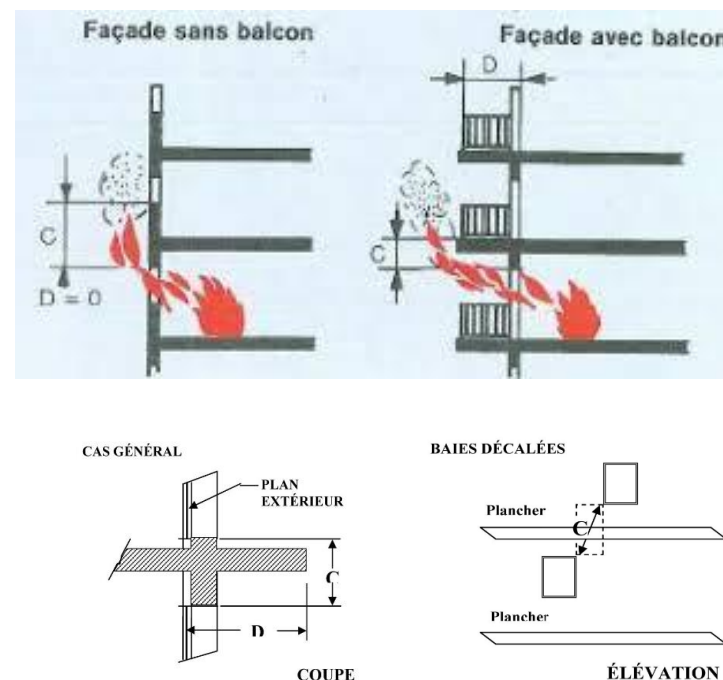
CONTRAINTES INCENDIES

Les normes de sécurité à respecter

Réglementation sécurité incendie :

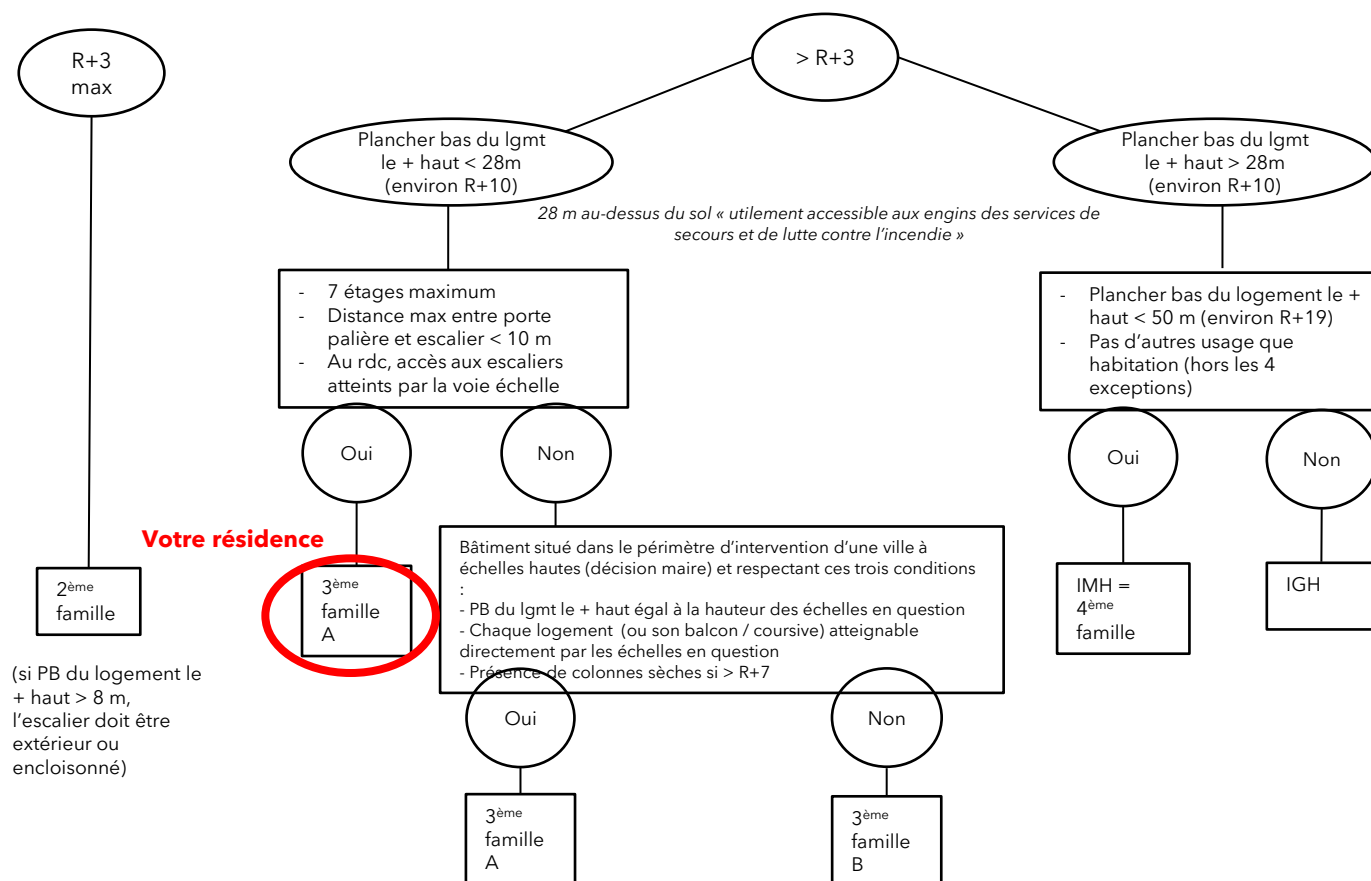
- La circulaire du 13 décembre 1982 stipule qu' « en cas d'isolation thermique par l'extérieur on s'attachera à réduire et en tout état de cause on n'aggraveras pas, les risques de transmission d'un feu d'un niveau aux niveaux supérieurs »
- Les matériaux que l'on peut mettre en façade ayant différentes résistances au feu, leur choix dépend de
 - La « famille » du bâtiment, qui le classe en fonction de sa hauteur, son accessibilité pour les pompiers etc
 - Les « C+D » existant sur les différentes zones du bâtiment : la distance verticale entre fenêtres superposées (cote de hauteur « C ») additionnée à la longueur d'un éventuel déflecteur « D » (balcon, appui de fenêtre).

Quel que soit la famille du bâtiment, en cas de C+D inférieur à 60 cm, une remise en sécurité est recommandée (création d'un déflecteur en acier) et il est impossible de mettre autre chose que des matériaux incombustibles (laine de roche, alucobond etc) à moins d'augmenter fortement le C+D.



CONTRAINTES TECHNIQUES

Le classement en famille des bâtiments collectifs



Ce classement devra être validé par le Bureau de Contrôle

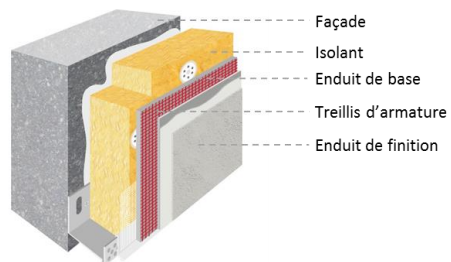


SOLUTIONS D'AMELIORATIONS

SOLUTIONS D'ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTÉRIEUR (ITE)

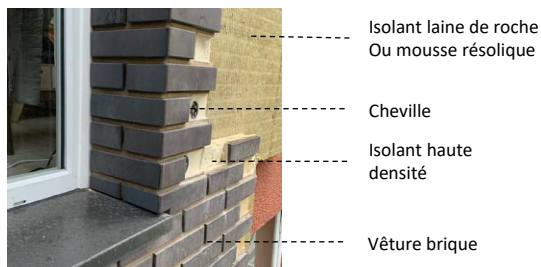
Les différents systèmes d'ITE

Enduit Mince sur Isolant



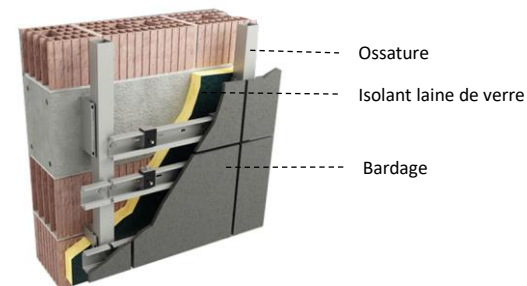
Entre 160 € HT/m² et 250€ HT /m²
selon type d'isolant

Vêtire



Entre 320 € HT/m² et 500€ HT/m²
selon type de vêture

Façade Ventilée



Entre 200 € HT/m² et 700 € HT/m²
selon type de bardage

SOLUTIONS D'ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTÉRIEUR (ITE)

Les isolants

Produits intégrés au chiffrage

	Isolants écologique végétale		Isolants minéraux		Isolants synthétiques	
	LIEGE	FIBRE DE BOIS	LAINE DE ROCHE	LAINE DE VERRE	POLYSTYRENE EXPANSE	MOUSSE RESOLIQUE
Prix au m ² (pour EMI avec enduit)	280 €	200 €	160 €	160 €	120 €	170 €
Epaisseur pour R > 3,7	160 mm	145 mm	140 mm	140 mm	140 mm (PSE blanc) 120 mm (PSE gris)	80 mm
Classement feu	E	E	A1, A2	A1, A2	E	E
Fiche de Déclaration Environnementale et Sanitaire	Non	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Acoustique	Oui	Oui	Oui	Oui	Non	Non

PRINCIPES D'ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTÉRIEUR (ITE)

Les retours d'isolation

Tableau de menuiserie sans isolation

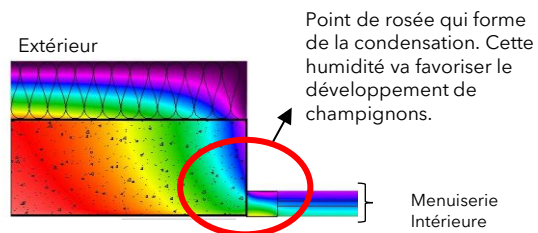
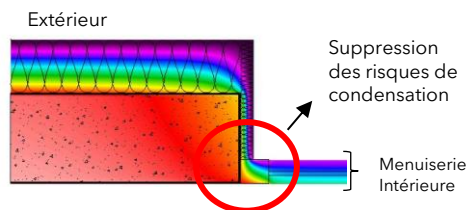


Tableau de menuiserie avec une isolation de 3 cm



- Une fois les murs isolés par l'extérieur et les fenêtres changées en double vitrage, le point froid est autour des fenêtres
- Nécessité d'isoler les tableaux, appuis et voussures pour éviter les risques de condensation/moisissures
- Obligation de déposer toutes les occultations extérieures (volets sous linteau, en applique, coulissants, persiennes etc) et garde-corps

LES DIFFÉRENTS TYPES DE TRAVAUX EN COPROPRIÉTÉ

Travaux collectifs, privatifs d'intérêt collectif et privatifs optionnels

Les travaux collectifs

- Pour tous les copropriétaires
- Coût des travaux et des honoraires répartis en fonction des tantièmes

Exemples : Isolation thermique par l'extérieur, ventilation

Les travaux privatifs d'intérêt collectifs :

Depuis le décret n°2012-1342

- Certains travaux privatifs sont imposés aux copropriétaires pour atteindre un gain énergétique.
- Dérogation possible, notamment pour les menuiseries si le copropriétaire a déjà effectué des travaux dans les 10 années qui précèdent le vote des travaux

Les travaux privatifs d'intérêt collectif comprennent :

- Le remplacement des menuiseries d'origine,
- Le remplacement des occultations, dans le cadre d'une isolation des façades par l'extérieur

Les travaux privatifs optionnels :

- Les copropriétaires choisissent s'ils veulent commander la fourniture et la pose de certains éléments non-énergétiques, moyennant des frais supplémentaires.

Exemples : Volets roulants électriques, pose de carrelage sur le balcon après système d'étanchéité liquide



LA VENTILATION

Pourquoi améliorer le système de ventilation

Pour garder un air sain dans votre logement

Une mauvaise évacuation de tous les polluants intérieurs (CO_2 , tabac, aérosols, parfums, produits ménagers ...) peut entraîner des problèmes de santé chroniques (infections ORL, asthme, allergies...) chez les plus fragiles.

La ventilation hygroréglable assure un air ni trop sec (problème aux muqueuses, rougeurs), ni trop humide (moiteur, difficulté à chauffer).



Pour éviter les pathologies liées à l'humidité

Une mauvaise évacuation de l'humidité contenue dans l'air peut entraîner une condensation de vapeur d'air d'eau sur des parois avec l'apparition de moisissure. Chaque occupant produit environ 3 L de vapeur d'eau par jour auxquels il faut ajouter les usages (cuisine, SDB).

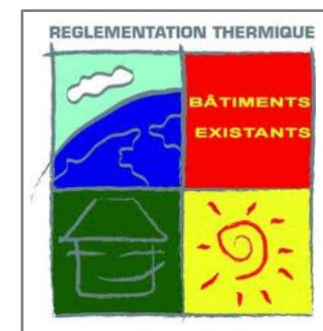


Pour se conformer à la réglementation

L'arrêté du 24 Mars 1982 fixe les débits réglementaires minimum dans les locaux d'habitation.

L'arrêté du 3 mai 2007 oblige la mise en place d'entrées d'air sur les nouvelles menuiseries installées lors de rénovation.

En rénovation, on doit laisser un logement dans un état au moins aussi bon qu'avant les travaux. L'isolation rendant plus étanche le bâtiment, améliorer le système de ventilation est nécessaire.

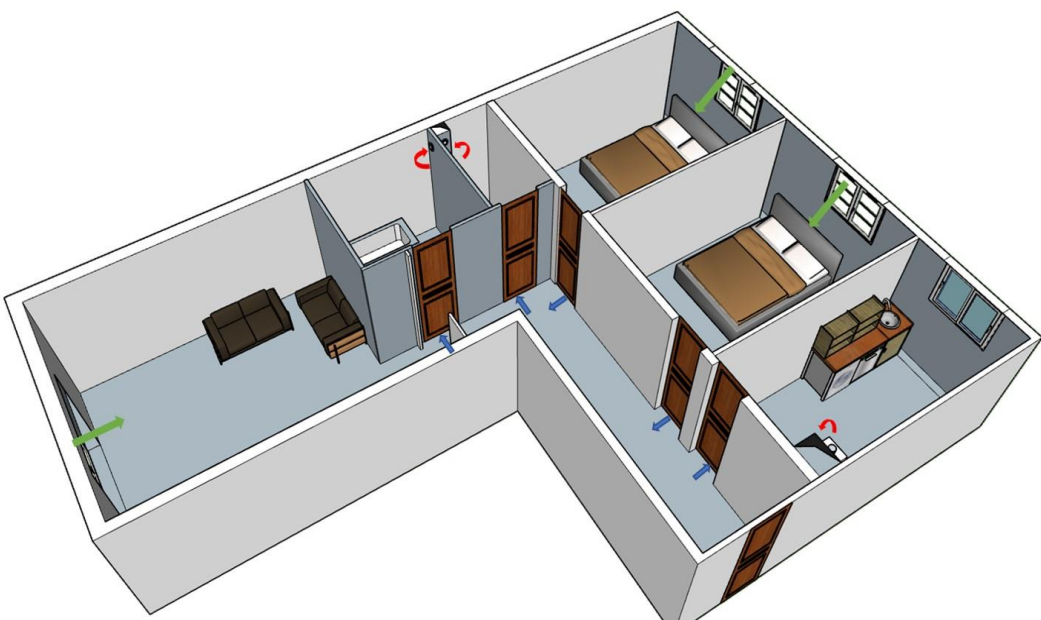


SYSTÈME DE VENTILATION

Principe de la ventilation par balayage

Description type :

- Mise en place d'entrée d'air sur les fenêtres pièces sèches
- Réutilisation des bouches d'extraction des pièces humides avec pose d'une bouche d'extraction
- Obturation des entrées d'air basses des pièces humides
- Détalonnage des portes pour assurer la circulation de l'air
- Pose de moteur de ventilation (nature à définir après la visite technique) sur les conduits existants

- 
-  Pénétration d'air neuf via les modules d'entrée en pièces de vie
 -  Circulation de l'air entre les pièces (vers les pièces en dépression)
 -  Extraction de l'air vicié dans les bouches en pièces humides

SOLUTIONS D'AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE

Principe de la ventilation par balayage

Ventilation mécanique basse pression

- Conduits maçonnés verticaux et réseau horizontal en acier galva
- Caissons de ventilation en toiture
- Adaptée aux résidences initialement en ventilation naturelle



Ventilation naturelle assistée (VNA)

- Conduits maçonnés verticaux et absence de réseau horizontal
- Tourelles de ventilation en toiture
- Adaptée aux résidences avec des appareils à combustion gaz dans les logements



SEUILS D'ÉLIGIBILITÉ AUX AIDES ET ECO-PTZ

Performances minimales requises

- Les performances d'isolation conditionnent les épaisseurs d'isolation à mettre en œuvre

Matériaux d'isolation thermique des parois opaques	Caractéristiques et performances
Planchers bas sur sous-sol, sur vide sanitaire ou sur passage ouvert	$R \geq 3 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
Murs en façade ou en pignon	$R \geq 3,7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
Toitures terrasses	$R \geq 4,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
Planchers de combles perdus	$R \geq 7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
Rampants de toitures, plafonds de combles	$R \geq 6 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$

- Seuils pour les menuiseries et occultations

Matériaux éligibles	Caractéristiques et performances
Fenêtre ou porte-fenêtre	$U_w \leq 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ et $S_w \geq 0,3$ ou $U_w \leq 1,7 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ et $S_w \geq 0,36$
Fenêtre de toiture	$U_w \leq 1,5 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ et $S_w \leq 0,36$

Matériaux éligibles	Caractéristiques et performances
Portes d'entrées donnant sur l'extérieur	$U_d \leq 1,7 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$
Volets isolants caractérisés par une résistance thermique additionnelle apportée par l'ensemble volet-lame d'air ventilé	$R > 0,22 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$

LORS DE NOTRE PROCHAINE RÉUNION

Réunion Esquisse

Compte-rendu de visite technique

Images architecturales

Esquisse du plan de travaux

Estimation des coûts

MERCI DE VOTRE ATTENTION

 01 86 04 02 88

 info@realisa.fr

 www.realisa.fr

 38 rue des Etats Généraux
78000 Versailles