

# ETUDE D'UN PROJET DE RÉNOVATION GLOBALE

**Realisa**

38 rue des Etats Généraux

78000 VERSAILLES

01 86 04 02 88

[contact@realisa.fr](mailto:contact@realisa.fr)

# SOMMAIRE

---

<b>CONTEXTE.....</b>	<b>3</b>
<b>REALISA, EXPERT DE LA RENOVATION GLOBALE.....</b>	<b>4</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des résultats démontrés</li> <li>• Des spécialistes pour vous guider</li> <li>• Des outils adaptés à vos besoins</li> </ul>	
<b>DE L'ETUDE PRELIMINAIRE AU VOTE DES TRAVAUX.....</b>	<b>6</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Méthodologie étude préliminaire</li> <li>• L'appel d'offre</li> <li>• Prestations complémentaires à prévoir</li> </ul>	
<b>ET APRES LE VOTE DES TRAVAUX ?.....</b>	<b>8</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lancement et suivi de travaux</li> <li>• Assurance Realisa</li> </ul>	
<b>PROPOSITION D'HONORAIRES</b>	
<b>L'ETUDE PRELIMINAIRE.....</b>	<b>9</b>

## CONTEXTE

Compte tenu de l'obligation de réaliser un Plan Pluriannuel de Travaux et un DPE Collectif sur les résidences entre 2024 et 2026, nous vous proposons une **étude préliminaire** pour un plan de travaux permettant d'atteindre un gain énergétique supérieur à 35% et une étiquette DPE Collectif a minima en « D ».

Le projet devra permettre de :

- réaliser des économies d'énergie et de réduire les charges de copropriété
- pérenniser le patrimoine – DPE en classe « D » voir « C »
- améliorer le confort des appartements
- bénéficier des dispositifs fiscaux mis en place dans le cadre du plan de relance

Nous vous présentons dans les pages qui suivent la méthode et les atouts de Realisa pour vous accompagner dans la réalisation de cette étude, en particulier pour :

- Choisir les solutions techniques et esthétiques pour votre résidence
- Définir la cible DPE
- Etablir le coût ferme et définitif des travaux
- Conseiller les copropriétaires tout au long du projet

Ainsi, à l'issue de cette mission, l'assemblée générale aura tous les éléments pour voter les travaux et le Syndicat des copropriétaires sera à jour de ses obligations vis-à-vis de la Loi Climat et Résilience 2021 – 1104 du 22 août 2021 ; qui impose la réalisation d'un PPT (Plan Pluriannuel de Travaux) et d'un DPE Collectif.

**Ce devis respecte le cahier des charges Maîtrise d'œuvre conception CoachCopro (version de mars 2023).**

L'étude préliminaire est particulièrement adaptée aux petites copropriétés, aux monopropriétés et aux copropriétés ayant un plan de travaux établi, des travaux d'urgence ou de gros entretiens à prévoir à court terme, mais aussi aux copropriétés ayant des étiquettes DPE (Diagnostic de Performance Energétique - 2022) en classe E, F et G, dont les logements seront progressivement interdits à la location.



## REALISA, EXPERT DE LA RENOVATION GLOBALE

### Des résultats démontrés

La rénovation globale consiste à réaliser des travaux d'isolation (façades, toitures, menuiseries, etc.) et à moderniser les équipements (chauffage, production d'eau chaude sanitaire, ventilation, etc.) pour rendre un immeuble moins énergivore et plus confortable. Les associés fondateurs de Realisa ont permis la rénovation de plus de **7 500** appartements.

Leurs propriétaires ont ainsi bénéficié des avantages suivants :

- Leurs factures d'énergie ont baissé grâce aux économies d'énergie réalisées
- Leur confort de vie s'est amélioré dès la fin des travaux
- L'architecture de leur immeuble est embellie
- La classe énergétique des appartements s'est améliorée
- La valeur de leur bien immobilier a augmenté.

### Des spécialistes pour vous guider

#### UN RESPONSABLE PROJET

Pour piloter le projet, conseiller les propriétaires et le gestionnaire, participer à toutes les restitutions et les étapes clés du projet. Il est l'interlocuteur privilégié du conseil syndical, du syndic et de l'AMO.

#### UN ARCHITECTE CONCEPTION

Expérimenté dans les projets de réhabilitation pour décrire les travaux de l'enveloppe, rechercher les meilleures solutions technico-économiques et valoriser votre patrimoine.

#### UN INGENIEUR

Pour gérer l'étude thermique, décrire et dimensionner les lots fluides, assister le conducteur de travaux.

#### UN CONDUCTEUR DE TRAVAUX

Chargé du suivi des chantiers de la phase de la préparation à la réception des travaux. Il est l'interlocuteur privilégié des propriétaires durant le chantier.

#### UN ASSISTANT PROJET

Chargé de réaliser les supports remis aux copropriétaires et les pièces administratives nécessaires au syndic et à l'AMO.

#### Notre Mission :

« Valoriser votre patrimoine, le rénover pour plus de sobriété et de confort, l'adapter pour l'avenir »

## REALISA, EXPERT DE LA RENOVATION GLOBALE

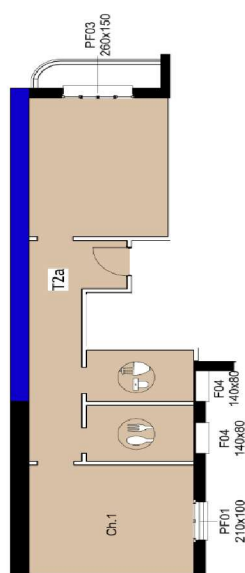
### Des outils adaptés à vos besoins

Durant l'étude Realisa travaille sur une maquette numérique, un logiciel de maquette 3D, pour permettre de visualiser les travaux prévus et les détails techniques. Il est ainsi plus facile d'apprécier la revalorisation architecturale de votre résidence



Pour mener à bien ses missions, Realisa est équipée d'un outil : **l'Espace Client**, un espace numérique vous permettant de :

- Réaliser et adapter les simulations de travaux privatifs dans votre logement
- Consulter et signer les commandes de travaux privatifs
- Suivre les évolutions de travaux en temps réel



Pièces / Articles	Prix unitaire TTC	Simulation 1	Simulation 2	Simulation 3
<b>Balcon</b>				
<b>Chambre</b>				
Variante : Persiennes aluminium PF01	1 944,80 €	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ménisseries PF01	2 278,80 €	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Persiennes PVC PF01	972,40 €	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Cuisine</b>				
Persiennes PVC F04	713,68 €	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ménisseries F04	1 645,80 €	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Variante : Persiennes aluminium F04	1 427,36 €	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Salles de bains</b>				
<b>Séjour</b>				

**Simulation 1 - Validée**

Travaux privés : 5 278,88 €  
Travaux collectifs : 0,00 €  
Honoraires : 288,52 €  
Aléas chantier : 0,00 €  
**Total TTC : 5 510,00 €**

☒ Aides subventions prêts...

☒ Simulation validée

☐ Fiche individuelle de financement actualisée

☒ Valider ma commande

**Simulation 2**

Travaux privés : 0,00 €  
Travaux collectifs : 0,00 €  
Honoraires : 0,00 €  
Aléas chantier : 0,00 €  
**Total TTC : 0,00 €**

☐ Aides subventions prêts...

☒ Valider ma simulation

**Simulation 3**

Travaux privés : 0,00 €  
Travaux collectifs : 0,00 €  
Honoraires : 0,00 €  
Aléas chantier : 0,00 €  
**Total TTC : 0,00 €**

☐ Aides subventions prêts...

☒ Valider ma simulation

### POURQUOI NOUS CHOISIR ?

- Un interlocuteur unique, dédié pour votre projet
- Des outils innovants pour garantir une fluidité de service : Espace client, maquette 3D
- Une maîtrise des travaux en site occupé

## DE L'ETUDE PRELIMINAIRE AU VOTE DES TRAVAUX

### Méthodologie

**DURÉE : 3-6 mois**

PHASE 1 : CONCEPTION DU PROJET

#### Réunion de lancement

- Maquette numérique BIM 3D
- Plans des appartements types
- Pathologies connues
- Attentes approfondies en termes de rénovation globale



#### Visite technique

- Visite des typologies d'appartements et vérification des plans
- Enrichissement de la maquette numérique
- Diagnostic du bâti et des équipements

#### Réunion Esquisse

- DPE et PPT
- Scénarios de travaux : MaPrimeRenov copropriété 35% et 50%
- Simulations aides et financements par scénarios

#### Présentation projet aux copropriétaires

- Scénarios de travaux
- Projet architectural
- Détails des solutions techniques



#### Réunion projet

- Validation du scénario et des options privatives
- Validation DCE
- Déclaration préalable de travaux

#### Appel d'offre

- Consultation des entreprises
- Analyse des offres
- Validation des entreprises mieux-disante par le CS

#### Présentation financement

- Revue des travaux
- Options privatives
- Synthèses aides et financements par copropriétaire (avec l'AMO)



#### Entretiens individuels

- Recensement commandes privatives via l'espace numérique
- Aides individuelles selon ressources (avec l'AMO)

Propriétaire	Montant	Statut	Commentaire
Mme. Marie DUBOIS	12000	OK	
M. Jean DUPONT	8000	OK	
Mme. Sophie MARTIN	15000	OK	
M. Pierre LEROY	10000	OK	
Mme. Claire BONNET	9000	OK	
M. Thomas ROBERT	11000	OK	

#### AG vote des travaux

PHASE 2 : FINANCEMENT



## DE L'ETUDE PRELIMINAIRE AU VOTE DES TRAVAUX

### L'appel d'offre :

Rédaction du dossier de consultation des entreprises (DCE), constitué :

- D'un acte d'engagement, avec la liste des pièces à fournir par les entreprises
- Du Cahier des clauses techniques particulières (CCTP), c'est-à-dire le cahier des charges détaillé des travaux
- Du tableau de Décomposition des Prix Globale et Forfaitaire (DPGF) : cadre de bordereaux à remplir par les entreprises pour qu'elles répondent sur la même base
- Découpage des DPGF en fonction des types de majorité et de répartitions, pour chaque travaux ou sous-travaux, dans le règlement de copropriété
- D'un DCE graphique comprenant les plans de façades et d'étages, les coupes et détails techniques nécessaires aux entreprises pour répondre
- Du règlement de l'Appel d'Offres, qui détermine les critères sur lesquels seront choisies les entreprises
- Du planning des travaux

La déclaration préalable sera déposée après la signature du contrat.

Consultation des entreprises et analyse des offres :

- La consultation est organisée en lots séparés afin de mettre en concurrence des entreprises spécialisées par type d'intervention
- La liste des entreprises est validée et/ou complétée par le Conseil Syndical et le Syndic (environ 5 par lot)
- Organisation de visites sur site avec les entreprises et réponses aux questions éventuelles
- Analyse des offres lot par lot et négociation des prix
- Remise d'un rapport d'analyse comparant les devis à ouverture des plis et après négociation

***Suivi de travaux = obligation de moyen***

### Prestations complémentaires pour la phase étude :

- **DAAT**: Diagnostic Amiante Avant Travaux et Plomb sur les éléments concernés par les futurs travaux
- **RICT** : Rapport initial de contrôle technique par un bureau de contrôle
- **AMO** : Assistant à maitrise d'ouvrage qui dépose les aides collectives, individuelles et gère la mise en place des prêts

## ET APRES LE VOTE DES TRAVAUX ?

### Lancement et suivi des travaux

Realisa **suit les travaux dans** le respect des budgets votés, des délais, de la qualité.

**Avant le démarrage des travaux**, le syndic passe les ordres de service avec les entreprises sélectionnées, au bureau de contrôle et au coordinateur SPS. Il signe le Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) et le Cahier des Clauses Administratives Particulières (CCAP) qui définissent contractuellement le détail technique de chaque prestation. Ce sont ces documents qui permettront de mettre en place l'assurance Dommage Ouvrage. Les plans d'installation de chantier, le planning prévisionnel des travaux sont soumis au Maître d'ouvrage pour validation.

**Au démarrage des travaux**, une notice d'information est diffusée aux copropriétaires. Elle explique comment ils seront contactés pour les travaux dans leurs appartements et présente le planning général de l'opération. Realisa visite chaque appartement, cette visite permet de relever les impossibilités techniques et de prévoir une solution avant les interventions des compagnons. Les habitants sont informés des dates de visites 2 semaines avant notre passage.

**Durant les travaux**, Realisa contrôle la qualité de mise en œuvre et vérifie le respect des plannings. Notre maître d'œuvre assure un suivi hebdomadaire des travaux. Il gère les éventuels problèmes sur le chantier (nuisances, dégradations...). Nous réalisons une réunion hebdomadaire avec le CS et le syndic.

**A la fin des travaux**, Realisa procède à la réception des travaux collectifs et privatifs dans chaque logement. La réception des travaux permet de démarrer la période de parfait achèvement (année qui suit la réalisation des travaux) et de clôturer le chantier. Durant cette période de garantie, Realisa assure le traitement des demandes d'intervention, centralisées par le gestionnaire. Realisa remet le dossier des ouvrages exécutés (DOE) pour conserver l'historique des travaux. Realisa élabore et diffuse une notice d'entretien. Y figureront les modes d'entretien des équipements installés et les modalités pour déclencher le service après-vente si besoin. Realisa remet au syndicat des copropriétaires le DPE collectif et le PPT à jour.

### Assurance Realisa

Realisa est assurée pour les risques relatifs aux missions qui lui sont confiées conformément aux lois en vigueur : Contrat accord cadre 2014 souscrit chez MMA IARD ASSURANCE MUTUELLES. Les frais d'assurance sont intégrés dans le contrat de travaux.





38 rue des Etats Généraux  
78000 Versailles  
France

**Votre contact : Thierry Cosnay**  
Email : t.cosnay@realisa.fr

**Devis DEV-2024-0830**  
En date du : 14/05/2024

**CABINET ABP**  
A l'attention de **M Marc MICHELINI**  
7 rond point Pasteur  
91330 YERRES  
France

Objet : SDC Résidence de la Boêle - 82/86 route de Longpont - Sainte Geneviève des Bois  
6 bâtiments - 91 appartements - 7 locaux commerciaux  
Devis envoyé suite à la consultation du Conseil Syndical en date du 13/03/2024

Nom / Code	Description	Qte	PU HT	TVA	Total HT
1.1	Diagnostic	1,00	5 000,00 <i>unité</i>	20,00 % <i>(1 000,00)</i>	5 000,00
1.2	Etude d'Avant-Projet Sommaire	1,00	6 000,00 <i>unité</i>	20,00 % <i>(1 200,00)</i>	6 000,00
1.3	Etude d'Avant-Projet Définitif	1,00	4 000,00 <i>unité</i>	20,00 % <i>(800,00)</i>	4 000,00
1.4	Dossier d'autorisation d'urbanisme	1,00	500,00 <i>unité</i>	20,00 % <i>(100,00)</i>	500,00
1.5	Etudes de Projet	1,00	8 000,00 <i>unité</i>	20,00 % <i>(1 600,00)</i>	8 000,00
1.6	Assistance passation contrats de travaux	1,00	2 000,00 <i>unité</i>	20,00 % <i>(400,00)</i>	2 000,00

Notes :  
En cas de vote des travaux les honoraires de suivi de chantier TTC seront :

6 % du montant total des travaux TTC  
0,8% du montant total des travaux pour la visite de tous les appartements au démarrage du chantier et à la fin des travaux; afin de garantir la bonne réception des travaux dans les logements

Économie réalisée en cas de vote des travaux en assemblée générale (le montant qui suit sera déduit du contrat de travaux) : - 2 550 € Différence de TVA sur la maîtrise d'oeuvre de conception suite à la requalification du taux de TVA de 20 % à 10 % et 5,5% (estimation sur la base du taux maximum de 10 % de 25 500 €)

<b>Total net HT</b>	<b>25 500,00 €</b>
TVA 20,00%	5 100,00 €
<b>Montant total TTC</b>	<b>30 600,00 €</b>

**Signature et cachet de l'entreprise :**



**Signature du client précédée de la mention 'Lu et approuvé, bon pour accord' :**



Signé  
numériquement par :  
Marc MICHELINI  
Date : 2024.08.29  
16:50:51 +02'00'

Date de validité : 12/12/2024

Délai de règlement : Echéances de règlement de la mission de conception :

- 30% d'acompte à la commande
- 20% à la réunion esquisse
- 30% à la réunion projet
- 20% à la livraison des livrets de présentation et fiches de financement



**ENTREPRISE**

Agence n°: 01143

**EI M BOUCLIER PASCAL**

Agent général exclusif MMA

N° ORIAS 07004307 [www.orias.fr](http://www.orias.fr)

24 PLACE VAUGELAS

01800 MEXIMIEUX

Tél 0474613469

[agence.mma.fr/meximieux/](http://agence.mma.fr/meximieux/)

[cabinet.pascalbouclier@mma.fr](mailto:cabinet.pascalbouclier@mma.fr)

**ATTESTATION D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE  
L'ASSURANCE MMA BTP  
ENTREPRISE DE CONSTRUCTION**

**REALISA**

38 RUE DES ETATS GENERAUX  
78000 VERSAILLES

Réf. Ag :                      Pt vente : 1                      Pr. : PB  
N° client : 33965127 F

**MMA IARD Assurances Mutuelles / MMA IARD**

certifie que REALISA

- **a souscrit l'assurance MMA BTP, contrat n° 149181611**
- pour garantir sa responsabilité civile liée aux activités professionnelles suivantes :
  - Contractant général tous corps d'état avec et sans intervention sur structures porteuses

A la date de délivrance de cette attestation, ce contrat couvre, dans les conditions définies contractuellement, les conséquences pécuniaires résultant de la mise en jeu de sa responsabilité civile liée à ses activités professionnelles

AM56 - (1/2023)





Il comprend les garanties suivantes :

INDEX DU BATIMENT BT 01 (VAR. ANNUELLE REF. 01/06) : valeur 130,3 applicable au 01/01/2024		
Responsabilité Civile Professionnelle - Entreprises de construction		
Nature des garanties	Montant des garanties (par sinistre et par année d'assurance) (5)	Montant des franchises (non indexé) (3)
A. Tous dommages confondus dont :	8 000 000 EUR (non indexé)	
B. Dommages corporels et immatériels consécutifs (1)	8 000 000 EUR (non indexé)	
.Limité en cas de faute inexcusable à	3 500 000 EUR (non indexé)	Néant
.Utilisation ou déplacement d'un véhicule	sans limitation de somme	
C. Dommages matériels et immatériels consécutifs (1)	4 340 000 EUR	3 200 EUR (2)
.dont vol commis par vos préposés	58 700 EUR	
D. Dommages subis par les biens confiés	372 000 EUR	
E. Dommages immatériels non consécutifs (1) (hors performance énergétique et environnementale)	372 000 EUR	3 200 EUR (2)
F. Dommages résultant d'erreur d'implantation de constructions (tous dommages confondus) (1)	372 000 EUR	3 200 EUR
G. Dommages intermédiaires	496 000 EUR	3 200 EUR
H. Dommages causés par l'amiante (tous dommages confondus) (1)	744 000 EUR	3 200 EUR (sauf dommages corporels)
I. Dommages par atteintes à l'environnement accidentelles se produisant dans l'enceinte de l'un des établissements de l'assuré (4)	502 000 EUR	3 200 EUR
.dont frais d'urgence	50 200 EUR	
J. Préjudice écologique (1)	372 000 EUR	
K. Pertes pécuniaires environnementales dont	372 000 EUR	
.Responsabilité environnementale	124 000 EUR	
.Frais de dépollution des sols et des eaux	124 000 EUR	
.Frais de dépollution des biens immobiliers et mobiliers	124 000 EUR	

- (1) Pour les sinistres survenus avant achèvement des travaux, le montant de garantie s'entend par sinistre.  
 (2) Les niveaux de franchises sont multipliés par DEUX en cas de travaux par points chauds si non respect du permis de feu, et en cas d'explosion si non respect de la procédure DICT (Déclaration d'intention de commencement de travaux), dès lors que ces procédures sont applicables.  
 (3) Pour un même sinistre, il est fait application de la franchise la plus élevée.  
 (4) Les montants de garantie applicables aux dommages par atteintes à l'environnement se produisant en dehors de l'enceinte de l'un des établissements de l'assuré, sont ceux précisés aux lignes de garanties A B C D E.  
 (5) Les montants des garanties constituent notre engagement maximum pour l'ensemble des assurés.

Cette attestation, valable pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024, est établie pour servir et valoir ce que de droit et n'implique qu'une présomption de garantie à la charge de l'assureur.  
 Elle ne peut engager l'assureur en dehors des limites précisées par les clauses et conditions du contrat d'assurance auxquelles elles se réfèrent.

Fait le 16/02/2024  
à MEXIMIEUX

L'Assureur,



## Les travaux du projet de rénovation comprendront :

- **la rénovation énergétique qui doit atteindre un gain énergétique (de base, hors options) > à 50%**, l'objectif étant le niveau BBC réno.
  - ITE (compatible avec l'existant) avec 3 solutions de parement (enduit, pierre, minéral composite), d'aspect extérieur similaire à l'existant,
  - remplacement de fenêtres SV et volets,
  - isolation et sas pour les 11 halls,
  - isolation plancher bas et toiture-terrasse.
  - En sous-sol le polystyrène sera déposé et remplacé par des panneaux de laine de roche avec une sous-face assurant la protection mécanique la planéité et support, ces travaux entraîneront la réfection des installations électriques des communs, les réseaux (Gaz, EDF) resteront apparents et en place.
  - Pour le bâtiment F il faudra traiter l'ensemble du bâtiment hors locaux commerciaux
  - VMC gaz, compatible à l'existant : entrées d'air hygro, détalonnage des portes, bouches d'extraction hygro, conduits et extracteurs. Attention les WC et salle de bains en pignon n'ont pas de conduit de ventilation.
  - **option** de conduits 3Cep en attente pour chaudières gaz à condensation (+ de gain) et le remplacement éventuel des chaudières individuelles dans la mesure de prix de groupement intéressant.
- **les travaux de rénovation et mise en conformité**
  - la réfection des installations électriques ainsi que les supports courants faibles en sous-sol, suppression des câbles en gaine comptage Gaz et EDF
  - la sécurisation réseau gaz (repérage et protection des canalisations, la ventilation basse en pied de colonne, remplacement serrures gaine gaz et elec.)
  - la sécurité incendie (consignes de sécurité, désenfumage escaliers, si besoin porte CF locaux OM et sortie vers étage, les serrures antipaniques en sortie du sous-sol vers étage, habillage CF gaines au Rdc),
  - les garde-corps en terrasses,
  - la réfection partielle (sous-sol, RdCh, 1<sup>er</sup> étage) de 22 colonnes EU cuisines et le nettoyage-inspection de l'ensemble des colonnes EU, EV, EP.
  - voir remplacement des vannes EF en pied de colonnes pour permettre la pose de l'isolation.
  - ainsi que les travaux que vous jugerez nécessaires de réaliser dans le cadre de ce projet.
- **en option**
  - Le contrôle d'accès bâtiments (portier vidéophone et contrôle d'accès par badge magnétique et Vigik) aux accès halls et sous-sol.
  - clôture (rue de la Boële, et le long de la Boële) et contrôle d'accès à la résidence (4 portails accès véhicules et portillons accès piétons) en extension du contrôle accès bâtiments.