

Présentation du « pôle Rénovation et énergie des copropriétés » à l'ARC



Présentation du « pôle Rénovation et énergie des copropriétés » à l'ARC

L'équipe

- **Camille MOREL responsable du pôle « rénovation et énergie des copropriétés »**

Camille MOREL est diplômée d'architecture (DPLG).

- **Eric PALLU, conseiller en efficacité énergétique et fluides des copropriétés**

Eric PALLU est titulaire d'une licence professionnelle en Energie et Génie Climatique avec une spécialité V.E.R.T.E (Valorisation des Energies Renouvelables et Techniques Energétiques).

Eric assure les permanences sur rendez vous et les permanences téléphoniques + les réponses mails techniques chauffage / thermiques

- En renfort depuis janvier 2019, **Stanko TRIFUNOVIC, architecte DPLG**

Il assure les permanences sur rendez vous et les permanences téléphoniques + les réponses mails techniques

Présentation du « pôle Rénovation et énergie des copropriétés» à l'ARC

1. **Présentation des services du pôle proposés aux adhérents (compris dans l'adhésion)**
2. **Présentation des services payants du pôle proposés aux adhérents**
3. **Présentation des actions en développement**

1. Présentation des services du pôle proposés aux adhérents (compris dans l'adhésion)

Horaires des permanences - Conseils et assistance technique et thermique

Prise de rendez vous centralisée : 01 40 30 42 82

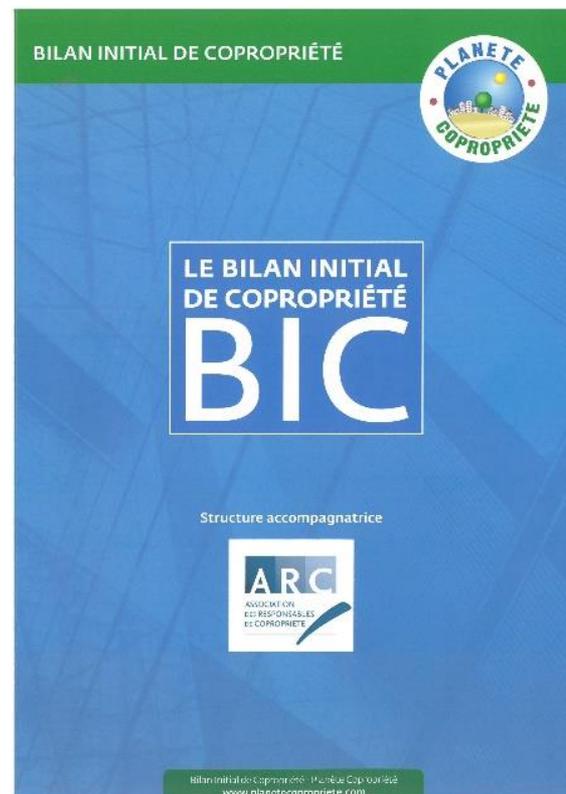
	Lundi	Mercredi	Vendredi
Matin	Rendez Vous (9h00-12h00)	Rendez Vous (9h00-12h00)	Rendez Vous (9h00-12h00)
Après midi	Permanence téléphonique (14h00-17h00)	Permanence téléphonique (14h00-17h00) Volet Technique uniquement	Permanence téléphonique (14h00-16h00) Volet thermique uniquement

1. Présentation des services du pôle proposés aux adhérents (compris dans l'adhésion)

L'assistance pour faire un bilan général de sa copropriété

Le **Bilan Initial de Copropriété (BIC)** : bilan participatif sur les données clefs de votre copropriété pour déterminer des orientations possibles à engager :

- renforcement et organisation de l'équipe du conseil syndical,
- amélioration du suivi des charges ou des impayés,
- préparation pour la réalisation d'étude technique/thermique ou d'une mission de maîtrise d'œuvre.



Téléchargeable sur :

<https://arc-copro.fr/librairie/le-bic-le-bilan-initial-de-copropriete>

1. Présentation des services du pôle proposés aux adhérents (compris dans l'adhésion)

L'assistance Rénovation - Architecture

L'assistance sur toutes questions techniques générales ; ravalement de façades, réfection de toitures, travaux de plomberie, rénovation de la ventilation...

L'assistance à la compréhension des documents techniques des maitres d'œuvres (architectes ou bureaux d'études spécialisés) :

- **Audit technique, audit global, expertise ciblée (expert judiciaire par exemple)**

- **les cahiers des charges des travaux (CCTP)** et les tableaux sur lesquels les entreprises répondent à l'appel d'offre (DPGF)

- **les contrats de maitrises d'œuvres** et leurs différentes phases

Mais aussi :

- **des différents acteurs intervenants** dans le cadre de travaux (Moe, Bureau de contrôle, Coordonnateur SPS)

- **des différents diagnostics** (Dossier Technique Amiante, Diagnostic Amiante Avant Travaux, Constat de Risques à l'Exposition au Plomb,..).

L'assistance Energie - Chauffage

L'assistance à la maîtrise de l'énergie avec les outils développés par l'ARC tel que :

- **Le Bilan énergétique Simplifié (BES)**

L'assistance au cas par cas sur la compréhension et l'analyse :

- **des contrats d'entretien ou de maintenance de chauffage collectif (contrats P2, P3 et parfois encore P1 ou P4),**

- **des contrats Location Relevés Entretien (LER) des compteurs eau chaude ou d'eau froide**, ou encore de compteurs calorie ou la problématique des répartiteurs de frais de chauffage,

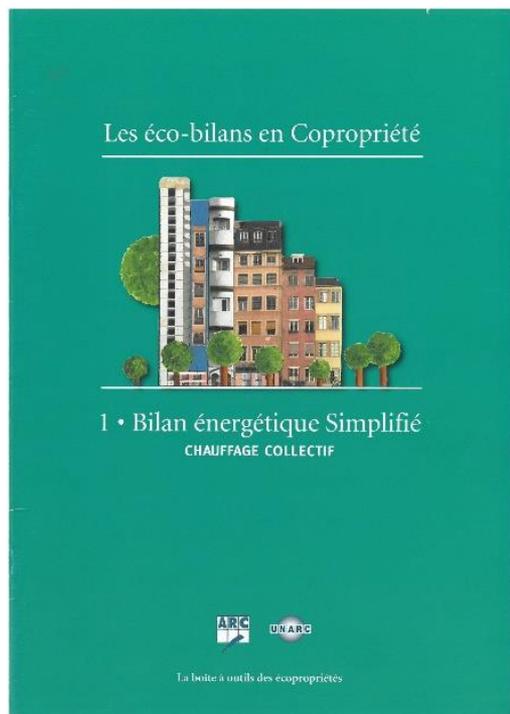
- **de l'audit énergétique ou audit global** réalisé sur votre copropriété,

- **des devis de travaux de rénovation de votre chaufferie** ou de différents organes qui la composent.

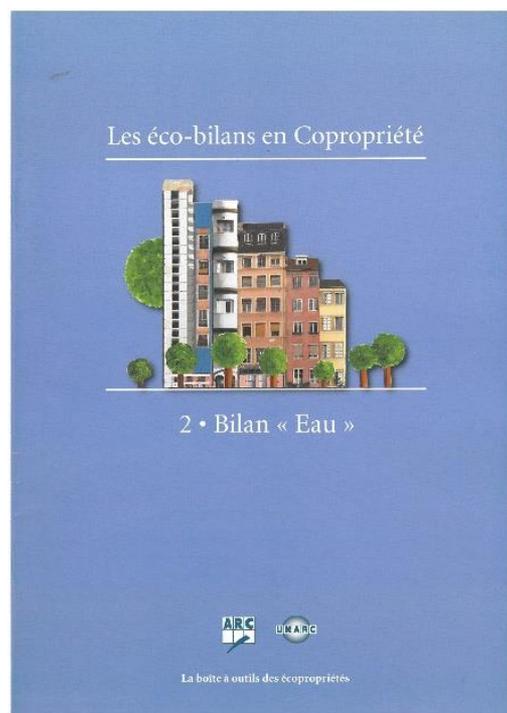
- **des cahiers des charges (CCTP) des maitres d'œuvres chauffage**

1. Présentation des services du pôle proposés aux adhérents (compris dans l'adhésion)

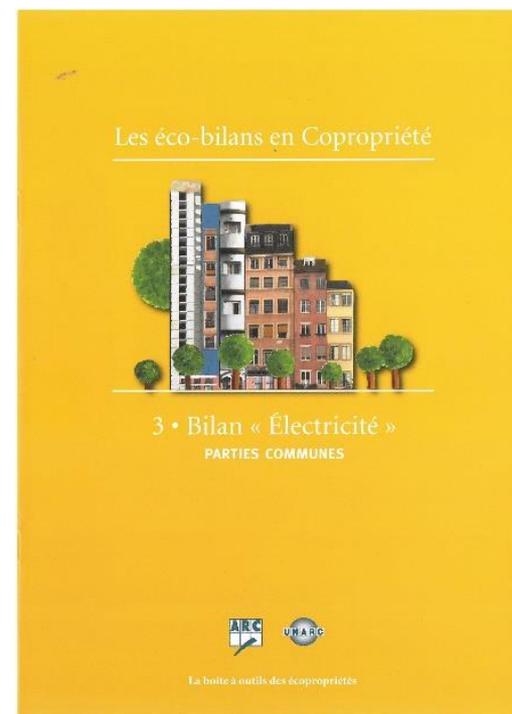
Les outils de bilans technique de l'ARC



Bilan Energétique Simplifié



Bilan Eau



Bilan Electrique

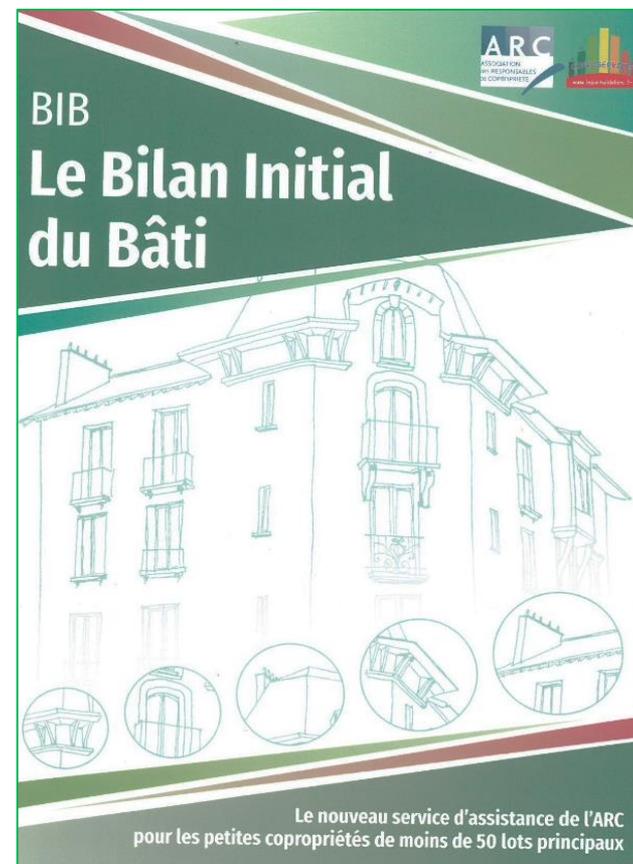
2. Présentation des services payants du pôle proposés aux adhérents

Le Bilan Initial du Bâti (BIB) pour les petites copropriétés de moins de 50 lots principaux.

Bilan technique réalisé à partir **d'une visite sur place de votre copropriété par un expert diplômé en architecture pour :**

- Etablir un **état des lieux** du bâti sur site
- Fournir un **rapport écrit** compréhensible et exploitable pour les conseillers syndicaux et copropriétaires
- Déterminer une **liste de travaux** classée par ordre de priorité

La visite concerne **les parties communes** : les éléments bâtis de structure, les façades, les toitures, les menuiseries extérieures (portes, fenêtres et volets), les espaces communs (halls, paliers, couloirs, escaliers, locaux collectifs, les parties en sous-sols (caves, parkings), les espaces extérieurs, les réseaux (installations électrique et gaz), les réseaux d'eau (arrivée et évacuation), la ventilation des appartements, des caves....

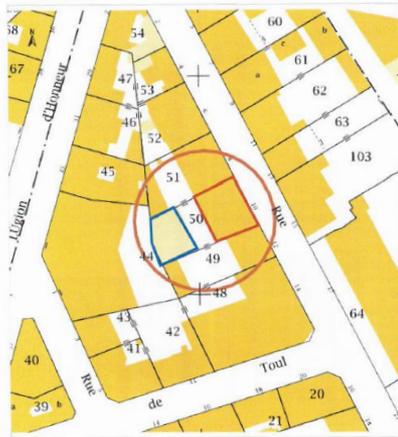


Contacteur Copropriété Services au 01 40 30 42 82

2. Présentation des services payants du pôle proposés aux adhérents

Présentation

Plan de masse



Rapport émis le 12/06/2019

5

Descriptif général

La parcelle se situe dans un environnement faubourien. Les immeubles sur rue sont des immeubles de rapport, de hauteur similaire à celle du bâtiment A (rouge). La façade sur rue est probablement en briques avec enduit décoratif. Le RDC est de même facture avec une façon d'appareillage en bossage. L'accès se fait par une porte cochère en bois. Initialement accessible aux voitures. Les limites séparatives sont en maçonneries, finition peinte. Hauteur égale à la hauteur d'égoût du bâtiment B (RDC+1/2). Chaperon en tuiles mécaniques. La façade sur cour est enduite au ciment sur toute sa hauteur. Le soubassement, probablement présent initialement, a été supprimé. Le bâtiment A est mitoyen sur ses deux limites séparatives. Le bâtiment B (bleu), en fond de parcelle, a une façade donnant sur la cour de la parcelle n°44.

Bilan Initial du Bâti – 1ère partie

/4 – Bâtiment A – cour et murs en limites séparatives



	Etat technique	Risques	Préconisations	Type de travaux
Cour	Moyen Sol pavé, avec léger affaissement par endroits et fissurations. Réparations ponctuelles au ciment. Présence d'une ancienne fosse sceptique (tampon fonte). Un unique soupirail pour ventilation des caves.	SO	Défaut d'étanchéité et infiltrations en plancher haut des caves ou dans le plancher RDC du bâtiment B (non visité). Reprise du dallage, avec formes de pente pour améliorer l'écoulement vers la grille d'évacuation. Mise en œuvre d'une étanchéité avec relevés muraux. Vérification par caméra filaire de l'état des canalisations enterrées.	Recommandés
Murs mitoyens	Bon Maçonneries enduites puis peintes, avec chaperon tuiles en protection (mitoyenneté S1). Idem mais chapeau ciment mitoyenneté 49.	SO	Vérification de l'état des chaperons.	Recommandés
Gestion des ordures ménagères	SO Sous le porche, nettoyage dans la cour	SO	SO	

Rapport émis le 12/06/2019

9

Bilan Initial du Bâti – 1ère partie

/1 – Bâtiment A – façade sur rue



	Etat technique	Etat thermique	Risques	Préconisations travaux	Type de travaux
Façades rue Briques peintes et enduits de décoration	Enduits dégradés, Peintures écaillées Bossage et modillons aux peintures écaillées Corniche en état moyen Bandeaux en état moyen	Pas d'isolation thermique par l'extérieur	Infiltrations Couvertures des bandeaux et appuis de baie très dégradés	Ravalement avec produits adaptés aux supports anciens Reprise des couvertures et bandeaux Révision de la gouttière Révision des garde-corps et lises	Majeurs
Porte d'accès rue	Porte doubles battants bois, en état correct			Ponçage et mise en peinture pour protéger le bois	Recommandés
Fenêtres des appartements	Dépassées (bois, PVC, ancien et neuf) Certaines en simple vitrage	Selon remplacements individuels	Manque d'isolation si absence de double vitrage ou faible performance Absence de ventilation naturelle si non intégrés: condensation, champignons	Remplacement homogène des fenêtres vétustes, compris intégration entrées d'air	Majeurs
Volets extérieurs	Persiennes bois dégradées Volets roulants coffres apparents PVC		Persiennes: scelllements vétustes,	Choix à réaliser entre persiennes bois ou volets roulants, en conformité avec esthétique existante et voisinage	Majeurs
Eaux pluviales	Jointes vétustes Raccords EU/ÉV privatives non conformes		Fuites possibles	Révision des joints Reprise des sections et mise en peinture Distinction entre EP et EU/ÉV à créer en parties privatives (si possible)	Majeurs

Rapport émis le 12/06/2019

6

Bilan Initial du Bâti – 2ème partie

Feuille de route des travaux collectifs

A/ Les travaux prioritaires à engager

Bâtiment A: perche et WC commun

- Pose de jauges pour vérifier si les fissures travaillent encore.
- Expertise du défaut d'étanchéité en mitoyenneté.
- Réparations sur canalisation foyarde alimentation eau (WC commun).
- Pose de jauges pour vérifier que la fissure toute hauteur, au droit de la canalisation EV, ne travaille plus. Pareil en plafond.
- Remplacer carrelage de sol et faïence, avec traitement d'étanchéité

Bâtiment A: façade sur cour

- Pouchage complet de l'enduit et tavellement à la chaux.
- Réparations en refaïçonnage de la corniche.
- Sondages à entreprendre pour vérifier la nature du sujet de l'origine et si des reprises structurelles sont à traiter (cf. tirants en façade sur rue témoignage d'une ancienne reprise).
- Création d'un bandeau intermédiaire et recréation du soubassement.
- Remplacer la gouttière.
- Réviser la fonte et les joints d'emboîtement de la descente ou la remplacer si trop dégradés.

Bâtiment A: caves et escalier d'accès

- Réaliser une étude structurelle par un bureau d'études afin de procéder au renforcement des poutrelles et linteaux le nécessitant.
- Gratter et passer les poutrelles métalliques.
- Etude structurelle pour consolider le pilier.
- Rejoindre les briques d'assise, après traitement du problème structurel.
- Pouchage de l'enduit et repouchage des maçonneries.
- Traitement des remontées capillaires par création de ventilations à intervalles réguliers.

Bâtiment A: escalier commun bois

- Entreprendre un sondage du plancher passer, au droit de la poutre de reprise des volées, pour éventuels travaux de renforcement structurel.

Bâtiment A: couverture

- Remplacement du faîtage et renforcement par bande d'étanchéité.
- Reprise des étanchéités en rives, avec renfort sous tuiles et relevés zinc.
- Réfection complète des souches de cheminée en couverture et dans le grenier.
- Vérifier le tubage des conduits si utilisés comme extraction de vapeurs.
- Ravalement impératif des murs mitoyens encore à nu, avec bandes de rives.

Rapport émis le 12/06/2019

18

Présentation du « pôle Rénovation et énergie des copropriétés » à l'ARC

2. Présentation des services payants du pôle proposés aux adhérents

Prestation d'assistance renforcée au conseil syndical pour l'appropriation de documents techniques

Analyse préalable à un rendez-vous à l'ARC de documents techniques + restitution de l'analyse durant le rendez vous

- audit énergétique ou audit global
- cahier des charges de maitre d'œuvre
- contrats de chauffage

Coût : 170 € HT soit 204 € TTC

L'assistance au conseil syndical pour la renégociation des contrats de chauffage (P1, P2 et P3*)

L'analyse préalable des documents à un rendez vous + rédaction d'un rapport synthétique

Coût : 255 € HT soit 306 € TTC

*sous réserve de disposer d'un diagnostic technique des installations de la copropriété

Contactez Copropriété Services au 01 40 30 42 82

3. Présentation des actions en développement

Brochures techniques en prévision

Le changement des chaudières individuelles gaz en copropriété. Etude de cas et solutions techniques en fonctions des configurations existantes des conduits d'évacuations des produits de combustions + le problème de la prise d'air et de la ventilation des appartements.

Cas de figure :

- Immeuble avec conduits de fumée individuels
- Immeuble avec conduits collectifs
- Immeubles avec VMC gaz

La ventilation des appartements dans les bâtiments anciens (avant 1972) et les solutions techniques pour la rénover.

- Comprendre le fonctionnement de la ventilation en fonction du type d'immeuble
- Savoir décrypter le système en place dans sa copropriété
- Connaître les solutions techniques pour rénover la ventilation.

3. Présentation des actions en développement

Groupe de travail sur le Diagnostic Technique Global (DTG)

Partenaires : Agence Parisienne Climat, Compagnie des Architectes de Copropriétés, Ordre des architectes, opérateurs Anah, BE thermiques, Unis,

Quel objectif ?

Elaborer un référentiel pour définir le DTG

Quels enjeux?

- **Aboutir à un même référentiel pour le DTG et l'audit global**
- **Rendre le DTG accessible financièrement aux petites et moyennes copropriétés (80% du parc)**
- **L'adapter à tout type de construction notamment avant 48 (45% du parc)**
- **Proposer une méthode d'analyse énergétique adaptée au chauffage individuel**
- **Proposer des moyens et une méthodologie de réalisation du DTG**

Quel avancement ?

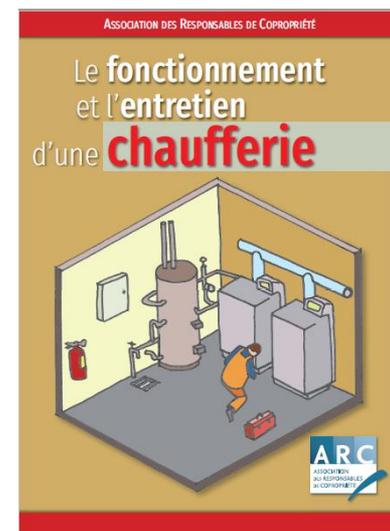
5 ateliers de travail ont eu lieu d'avril à octobre 2019

Finalisation du référentiel pour début 2020.

Nos publications

Mini guide :

- Comment bien renégocier son contrat de chauffage
- Le fonctionnement et l'entretien d'une chaufferie



Articles expert :

- L'autoconsommation photovoltaïque en copropriété : <https://arc-copro.fr/documentation/lautoconsommation-photovoltaique-en-copropriete>
- L'individualisation des frais de chauffage (IFC) : Expérimentation de l'application de l'arrêté du 6 septembre 2019 relatif à l'individualisation des frais de chauffage dans la revue 1^{er} trimestre 2020
- Modification de seuil de déclaration des ICPE : <https://arc-copro.fr/documentation/les-premiers-retours-dexperience-propos-des-demarches-liee-licpe>