

Compte Rendu de réunion du Vendredi 06 Novembre 2015.

Présents : M. Nigaud → Cabinet VPI.

Mme Coulet → EIE (Espace Info Energie) de l'ALEC 27

L'ensemble des Membres du Conseil Syndical sauf Mme Monaco : excusée.

Mme Nave (propriétaire bailleur)

Mme Roulleau (propriétaire résidente)

Mme Lars : absente excusée.

1er phase : Présentation par M. Nigaud de l'Avant-projet remis à l'ensemble des participants.

Lecture des différentes phases de l'avant projet.

(Notice descriptive, estimation prévisionnelle des travaux, préconisation STO, préconisation VIT Aéraulique).

2^{ème} phase : Analyse du document : travaux, coût etc... M. Nigaud précise qu'il a fait une estimation « haute » des coûts pour que nous n'ayons pas de mauvaises surprises mais que les coûts seraient certainement moindres de par le contexte économique actuel et les récentes ouvertures de prix pour des travaux similaires.

3eme Phase : Discussion avec Mme Coulet sur les options de financement : Prêt à taux 0, Eco prêt etc...

Mise en place du chantier :

Nous aurons au minimum 4 grands corps de métiers : un façadier, un spécialiste de l'étanchéité (toiture-terrasse), un serrurier (porte des halls) et un spécialiste de la ventilation: les autres prestations seraient intégrées à ces 4 lots afin notamment de bénéficier d'une économie d'échelle par exemple peinture et maçonnerie au façadier, menuiseries extérieures et intérieures, électricité au serrurier, etc...

Il est indispensable qu'il y ait une installation réglementaire pour chaque corps de métiers. C'est l'Entreprise titulaire du plus gros corps d'état (valeur financière) avec une activité sur site la plus longue, (en l'occurrence la société réalisant les façades) qui sera avec VPI le gestionnaire du chantier.

Il faut notamment un Algéco pour 12 personnes pour le réfectoire et un Algéco pour 12 personnes pour les vestiaires, équipé en eau, électricité, et des sanitaires (toilettes). Ils seront installés sur les espaces verts ou stationnements aériens (localisation à prévoir). Des bennes pour l'évacuation des gravats et des conteneurs pour l'approvisionnement des matériaux devront être également installés dans l'enceinte de la zone de chantier qui sera obligatoirement clôturée.

Possibilité de réduire les coûts (d'installation) du chantier :

- en utilisant des sociétés ayant leur propre échafaudage afin de réduire les coûts de location (pour le corps d'état n° 1 « façades »),
- en utilisant des surfaces éventuellement disponibles en bâtiments, le rez de chaussée de nos bâtiments (notamment les locaux à vélos) et également le petit garage à coté du bâtiment 7 pour stocker les matériaux non dangereux.

Ravalement simple:

Pour les allèges (anciennes pâtes de vertes recouvertes d'un ravalement), parties "orange" (sous nos fenêtres) avec une forte probabilité d'amiante (résultat du diagnostic en attente), elles seront recouvertes et non enlevées dans la cadre d'un mode opératoire en sous-section 4 (avec entreprises qualifiées).

Il existe deux types de procédures de ravalement :

- type D → Ravalement de décoration (pour les parties en béton telles soubassements, sous-faces et rives de dalles de balcons, garde-corps balcons, façades des garages, etc....),
- type I → Ravalement imperméable (inutile si isolation thermique avec ravalement).

En cas de ravalement simple pour les pignons et de sur-isolation pour les pignons, une étude ETICS est obligatoire (parce qu'une isolation est déjà existante en pignons). Celle-ci coûtera environ 2000/2500 € par pignon (B.E.T. spécialisé et agréé) et sera obligatoire pour contrôler l'état de l'isolation existante.

En cas du choix de **ravalement simple** la préconisation sera de réaliser un ravalement imperméabilisé (pour traiter notamment les micro-fissures).

Pas de travaux de ventilation.

Isolation puis ravalement :

L'isolation avec 14 mm de polystyrène sera réalisée, au delà (16 mm) cela engendrerait des problèmes de sécurité en cas d'incendie et de mise en oeuvre au droit des châssis.

Pour les allèges, parties "orange" sous les fenêtres, il y a une forte probabilité d'amiante (nous attendons le résultat du diagnostic), elles seront recouvertes, il faudra simplement utiliser des moyens adaptés (et réglementaires en sous-section 4) au moment du perçage pour le maintien des échafaudages de pieds puis la fixation de l'isolation.

Pour la peinture en façade :

- au niveau des différents étages, un ravalement de "type I Imperméabilité" sera réalisé
- au niveau du RdC la préconisation est d'utiliser un bardage de type CAREA : il s'agit d'une option.

Seuls les garages et les locaux poubelles seront repeints avec une peinture de "type D Décoration". Pour l'instant aucune décision n'a été prise.

Pour les locaux poubelles, pour des raisons d'esthétique, ils pourraient être recouverts du même matériau que les RdC (prévus en option).

Pour le sol des balcons, utilisation d'une peinture à base de résine jusqu'aux remontées vers les menuiseries, afin d'assurer l'imperméabilité du logement (eau et air).

Pour les pignons, rajout d'une isolation sur l'existant, d'épaisseur inférieure aux façades. Pas de problème de maintien de l'isolant. Le nouvel isolant fixé sur les murs et non sur l'isolation existante.

Dans les caves, les plafonds seront isolés.

Parties communes :

Dans le cas d'un ravalement avec isolation et fermeture des halls, une remise aux normes des halls d'entrées sera nécessaire (suppression du lambris maintenant interdit à cause du risque d'incendie et remplacement des portes "local d'entretien").

Création d'interphonie sur les nouvelles portes.

Les portes actuelles seront conservées créant un sas améliorant l'isolation. À cause de la réglementation les préaux ne peuvent pas être fermés dès le début des marches. La loi prévoit un minimum d'1,10 m de distance entre la porte d'entrée (ouvrant obligatoirement vers l'extérieur) et le début des marches.

Pour les boîtes aux lettres, nous avons signalé qu'il n'était pas nécessaire de les changer, elles sont récentes.

Dans le cas de la fermeture des halls, une réflexion est à mener sur l'utilisation de l'espace disponible :

- M. Nigaud propose de créer des celliers (à vendre, cela pourrait être un plus pour certains appartements).
- Soit la création de studios → mise en vente afin de réduire le coût global du projet, (besoin peut-être de signer une convention collective avec les propriétaires habitants de la cage d'escaliers correspondante),
- proposition de créer un 2ème local "d'entretien" pour la copropriété ou à défaut déplacer le local actuel (situé au bât. 6) dans le bât. 7.

Ne rien faire, c'est prendre le risque que cela devienne comme dans les caves, un « dépotoir » ou un terrain de jeux pour les enfants.

Une discussion a aussi été menée sur la nécessité de séparer les cages d'escaliers donnant sur un même préau : on pourrait ainsi faire l'économie d'un mur de séparation et d'une porte avec vigik).

Nota : dans le devis actuel, il n'est pas prévu la réfection des cages d'escaliers (embellissement peinture). Certaines ne nécessitent peut-être pas d'être refaites.

Ventilation :

On ne peut pas mettre une VMC classique à cause du chauffage au gaz, il faudra prévoir une ventilation de type "Ventilo gaz hydro", un contrat d'entretien devra être envisagé.

Dans les appartements, les entrées d'air basses seront bouchées. Les fenêtres des chambres et des salons devront être équipées d'une entrée d'air réglementaire (dimensions) et les bas de portes intérieures devront être rabotés pour permettre la circulation de l'air. Les bouches d'extraction d'air hautes déjà existantes dans la cuisine, SDB et WC seront remplacées. Selon le type de chaudière, il faudra ajouter l'option « Spott » (à confirmer lors des E.D.L.) pour des questions de sécurité.

À noter que pour un ravalement simple comme pour un ravalement avec isolation thermique, un certain nombre de travaux seront à prévoir, pour des raisons de remises aux normes :

- mise en place de garde-corps de sécurité en toiture-terrasse (pour l'entretien futur de la ventilation par exemple),
- changement des portes d'accès au sous-sol dans les halls
- installation de portes coupe-feu entre chaque cage d'escalier en sous-sol.
- recouplement C.F. en sous-sol pour séparatif de chaque cage d'escaliers soit en maçonnerie, soit en porte de serrurerie (accès pour gestion O.M.).
- changement des portes des armoires techniques sur les demi-paliers (portes des compteurs gaz, électrique et eau) avec recouplement en planchers des dalles entre les étages pour éviter une montée des flammes en cas d'incendie.
- mise en peinture réglementaire (jaune) des tuyaux à gaz dans les parties communes.

Par ailleurs, la rénovation des cages d'escalier n'est pas chiffrée (à rediscuter). Elles ne nécessitent peut-être pas toutes d'être refaites (vote des copropriétaires par cage d'escalier??). À suivre...

Estimation :

Mme Coulet nous informe que la TVA sur les travaux d'isolation thermique et sur les travaux indissociables est à 5,5%.

L'estimation actuelle de M. Nigaud est basée sur une TVA à 10%. à retravailler selon la nature des travaux.

M. Nigaud attire notre attention sur **les délais des devis** (actes d'engagements des offres des entreprises) : il préconise 120 jours (plus les délais sont longs et plus les entreprises auront tendance à faire monter les prix).

M. Nigaud n'est pas surpris de la réaction du conseil syndical face à l'estimation.. Il nous indique également qu'il y a certains travaux que nous pouvons éviter de réaliser, voir les remettre à plus tard.

Mme Delahaie rappelle que ce qui sera remis à plus tard ne sera pas inclus dans le prêt à taux zéro.

Il nous conseille une consultation pour les **appels d'offres** d'au moins trois voire quatre entreprises pour chacun des 4 lots, et de leur confier un maximum de travaux à réaliser car plus la quantité de travaux est importante, plus il est facile de négocier les prix. Il est d'accord pour nous accompagner dans nos choix.

Financement.

Explication de Mme Coulet sur les différentes solutions de financement, prêt à taux 0 ou Eco prêt etc...

Elle a rappelé que pour obtenir toutes formes d'aides (Eco prêt, crédit d'impôts, TVA réduite à 5,5 %, certificats d'économie d'énergie et aides de l'ANAH) il était nécessaire de réaliser des travaux d'isolation.

Elle nous rappelle également que la **Région** travaille actuellement sur un **appel à projets en copro** qui va sortir d'ici quelques mois (elle préconise d'envoyer le dossier FEDER avant l'appel à projets, si possible en décembre).

Suites à donner :

Une réunion est prévue le **vendredi 13 novembre** à 18H30 avec seulement les membres du Conseil syndical afin de faire le point sur la présentation de M. Nigaud et de rediscuter des travaux à faire. **Ceux qui semblent incontournables** et ceux qui semblent **moins indispensables**.

Une autre réunion est prévue le **vendredi 20 novembre** à 18H00 avec l'ensemble du Conseil Syndical et cette fois avec Mme Lars et M. Nigaud pour faire le point sur l'ensemble du dossier.

CS La Tourelle.