

**Dossier copropriétaires**  
**Projet de rénovation énergétique de la résidence « La Vigneraie »**  
**78 340 LES CLAYES-SOUS-BOIS**



Madame, Monsieur,

Depuis 2014, nous travaillons aux côtés du Conseil Syndical et du Syndic sur le projet de rénovation énergétique de votre copropriété.

Après l'audit global réalisé en 2015, vous avez voté, lors de la dernière Assemblée Générale, la réalisation des travaux sous réserve de l'obtention des aides et du respect du montant estimatif de 9 647 769 €TTC (hors honoraires). Vous nous avez ainsi confié la conception de votre projet avec les objectifs suivants :

- Redonner de l'attrait à votre résidence
- Anticiper les gros travaux d'entretien hors audit dans la limite des budgets communiqués dans l'audit

Cette mission a eu pour objet de rédiger le cahier des charges des travaux en coordination avec le Conseil Syndical et le Syndic, de faire un appel d'offres, d'analyser les offres et de les négocier.

En parallèle, nous avons travaillé sur le financement des travaux (prêts collectifs, Prêt à Taux Zéro) et la recherche de subventions de manière à alléger au maximum le reste à charge pour les copropriétaires.

Le coût des travaux pour votre appartement, le montant des aides individuelles et collectives et les solutions d'emprunt que vous pourrez mobiliser figurent dans votre fiche personnelle qui vous sera envoyée dans les prochains jours. Pour les personnes éligibles aux aides de l'ANAH, vous avez déjà reçu le courrier de notification de votre aide (géré avec SOLIHA 78).

Nous organisons une réunion d'information le **mercredi 29 mars à 19h au sein de l'école Henri Prou** afin de vous donner toutes les informations détaillées sur le projet et les modalités de financement.

De plus, des **permanences individuelles** sont organisées, **sur rendez-vous**, à la loge du gardien de votre résidence pour répondre à vos questions et vous conseiller sur les modes de financement :

- **Mercredi 12 avril, de 10h à 20h**
- **Mercredi 19 avril de 10h à 20h**
- **Jeudi 20 avril de 10h à 20h**
- **Mercredi 26 avril de 10h à 20h**
- **Vendredi 28 avril de 10h à 19h**

Nous vous recevrons **sur rendez-vous**, aussi vous pouvez dès à présent contacter **notre agence au 01 81 89 35 05 de 9h à 12h pour réserver votre horaire.**

Les devis des entreprises mieux-disantes seront soumis au vote de l'Assemblée Générale du **17 mai 2017**.

Nous espérons que vous trouverez tous les éléments pour comprendre et financer ce plan de travaux global, qui permettra d'entretenir votre résidence, d'améliorer le confort de votre appartement, de diminuer les charges de chauffage et plus généralement de valoriser votre patrimoine.

## PRESENTATION DU PROJET



### Image architecturale du projet



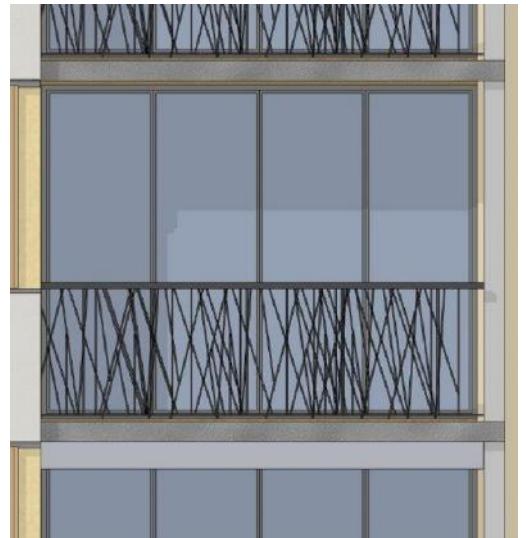
## Image architecturale du projet



### Volet coulissant Aluminium



### Garde-corps



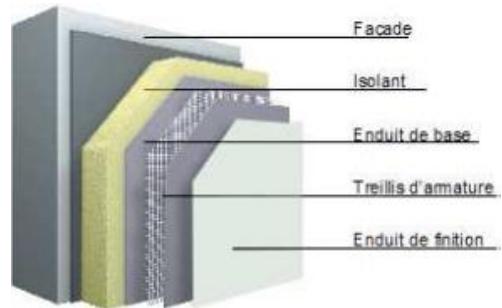
## DESCRIPTION DES TRAVAUX

### Lot 1 : Traitement des façades

- **Installations de chantier**

- **Travaux préparatoires sur les façades**

- Nettoyage des façades
- Dépose des éléments gênants en façade
- Obturation des bouches de ventilation
- Dépose des garde-corps
- Reprise des épaufures



- **Isolation des façades** (voir localisation ci-après)

- Enduit mince sur isolant en polystyrène expansé de 140 mm pour les soubassements (murs des caves)
- Enduit mince sur isolant en laine de roche de 160 mm sur les allèges béton (1)
- Enduit mince sur isolant en laine de roche et polystyrène de 180 mm sur les pignons
- Bardage rapporté avec isolation en laine de verre de 120 mm devant les murs entre menuiseries (2)
- Enduit mince sur isolant en mousse résolique de 40 mm sur les murs des loggias permettant l'isolation de la chambre se trouvant derrière (3)
- Enduit mince sur isolant en laine de roche de 30 mm sur les retours tableaux et voussures



- **Travaux spécifiques**

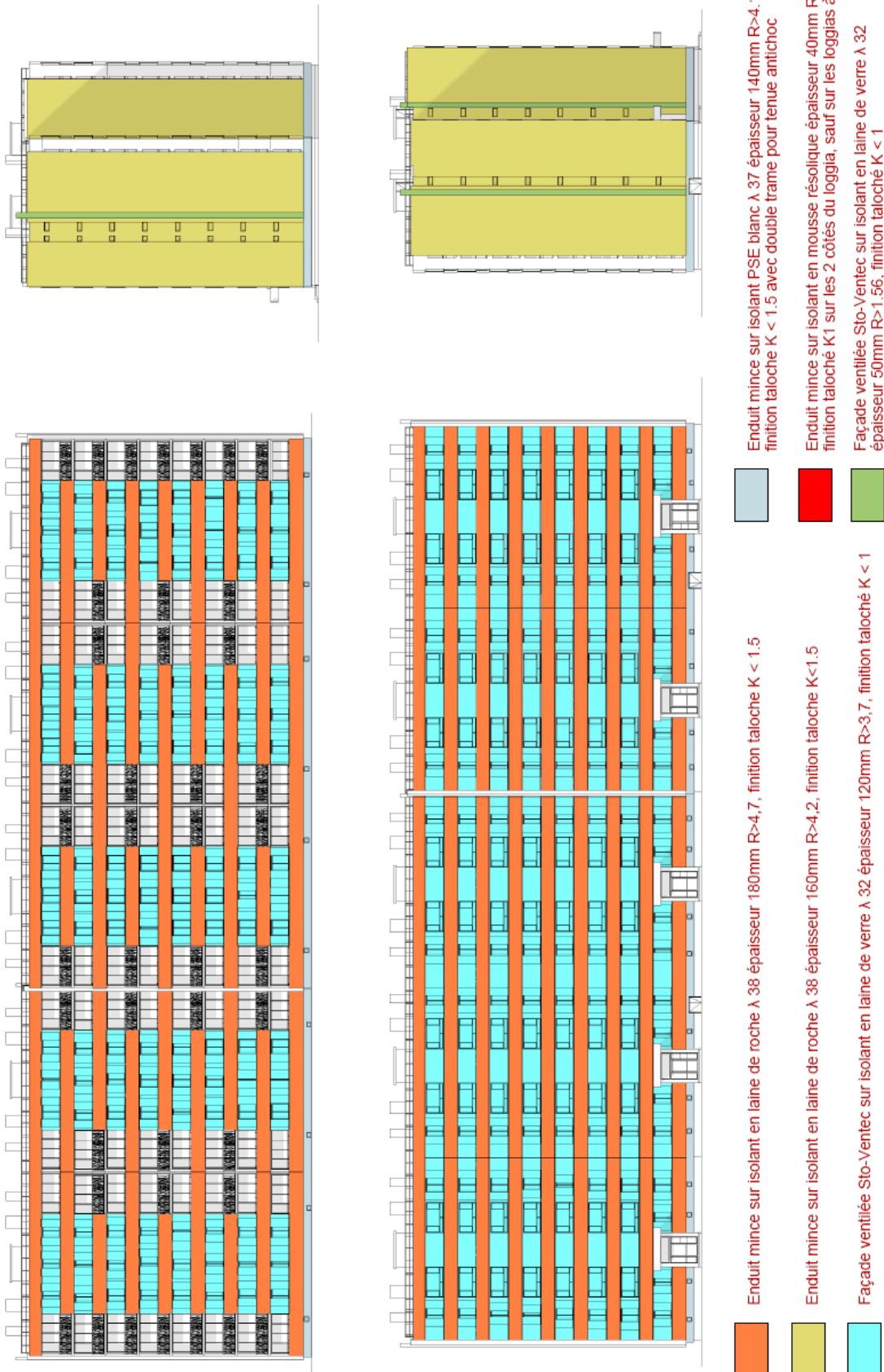
- Reprises des bavettes d'appuis en aluminium avec isolation laine de roche 30 mm
- Couvertines périphériques en toiture terrasse et sur garde-corps maçonnés
- Couvertines périphériques sur auvents
- Peinture sur ouvrages de maçonnerie non isolés (murets, descentes de caves...)
- Travaux sur ouvrages de métallerie
- Réfection des étanchéités des auvents (4)
- Réalisation d'une étanchéité liquide sur les sols des loggias et balcons. Les carrelages et autres revêtements de sol en place devront être retirés, par le copropriétaire, ou à ses frais s'il souhaite confier cette intervention à l'entreprise en charge du ravalement
- Pose de larmiers en nez de dalle des loggias et balcons



Prestation Lot 1	Prix de l'option individuelle
Dépose du carrelage des loggias	188,10 € TTC

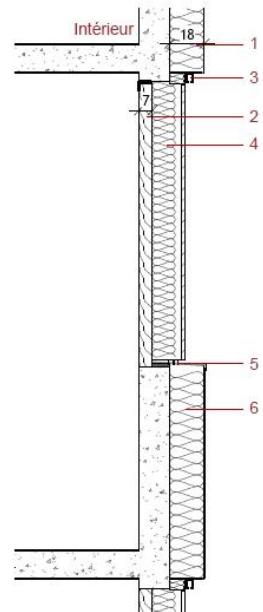
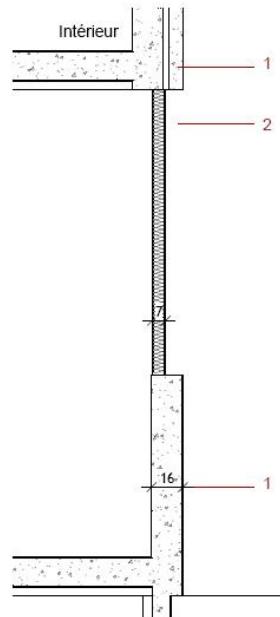
## DESCRIPTION DES TRAVAUX

### Lot 1 : Traitement des façades



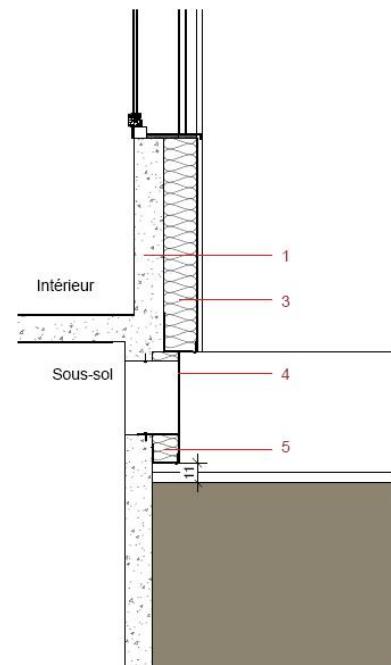
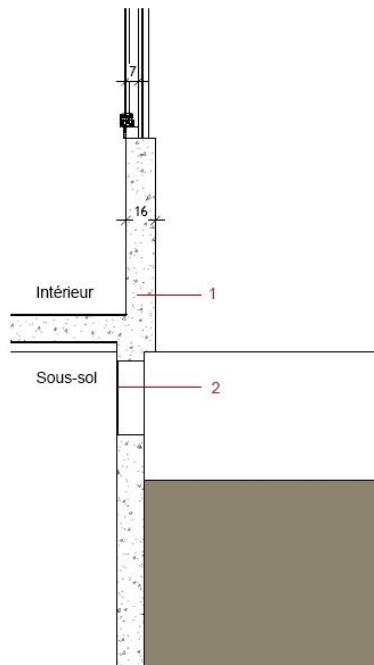
# DESCRIPTION DES TRAVAUX

## **Lot 1 : Traitement des façades**



1. Mur existant dalle de béton armée 160mm
2. Ossature bois 70 mm
3. Rail de volet, aluminium, thermolaqué dimension 50x30mm, toute la longueur du bâtiment
4. Façade ventilé, laine de roche 120mm, panneau enduit type Sto-Ventec K1
5. Bavette aluminium
6. Enduit mince sur isolation 180 mm laine de roche R>5 finition taloché K<1,5, lambda 36

Détail des isolations des façades



ETAT EXISTANT

ETAT PROJETÉ

1. Mur existant dalle de béton armée 160mm
2. Grille d'aération existant
3. Enduit mince sur isolation sur 180mm, laine de roche R>5, finition taloché K<1,5
4. Remplacement des grilles d'aération
5. Isolation PSE de 120mm R>3.85 + enduit anti choc

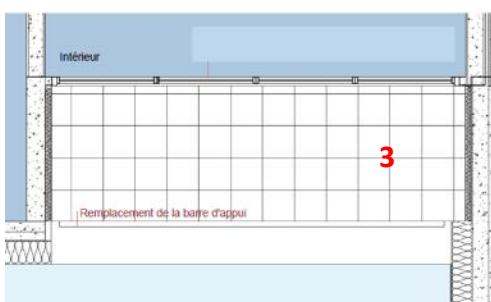
Détail des isolations des soubassements

# DESCRIPTION DES TRAVAUX

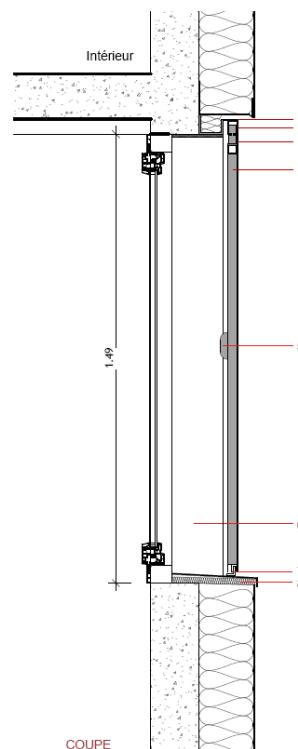
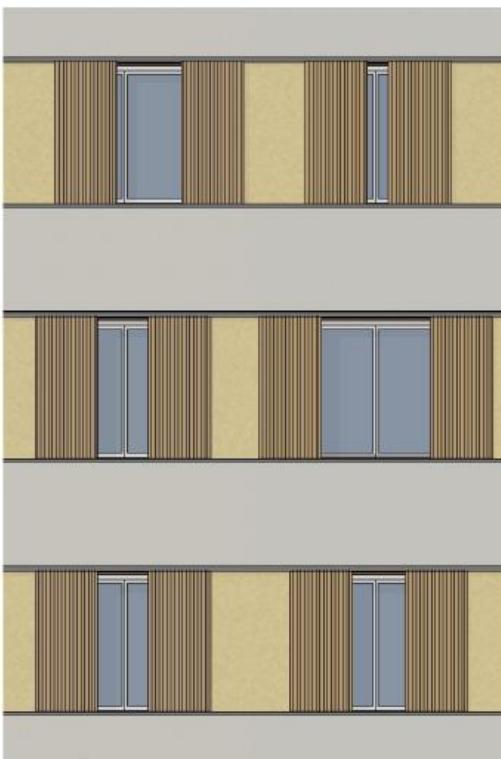
## Lot 1 : Traitement des façades

- **Travaux spécifiques**

- Remplacement des garde-corps des loggias et des balcons (1)
- Remplacement des lisses des garde-corps béton (2)
- Réalisation d'une étanchéité liquide sur les sols des loggias et balcons (3)



- Remplacement des volets coulissants par des **volets coulissants en aluminium thermolaqué**



**Avantages :**

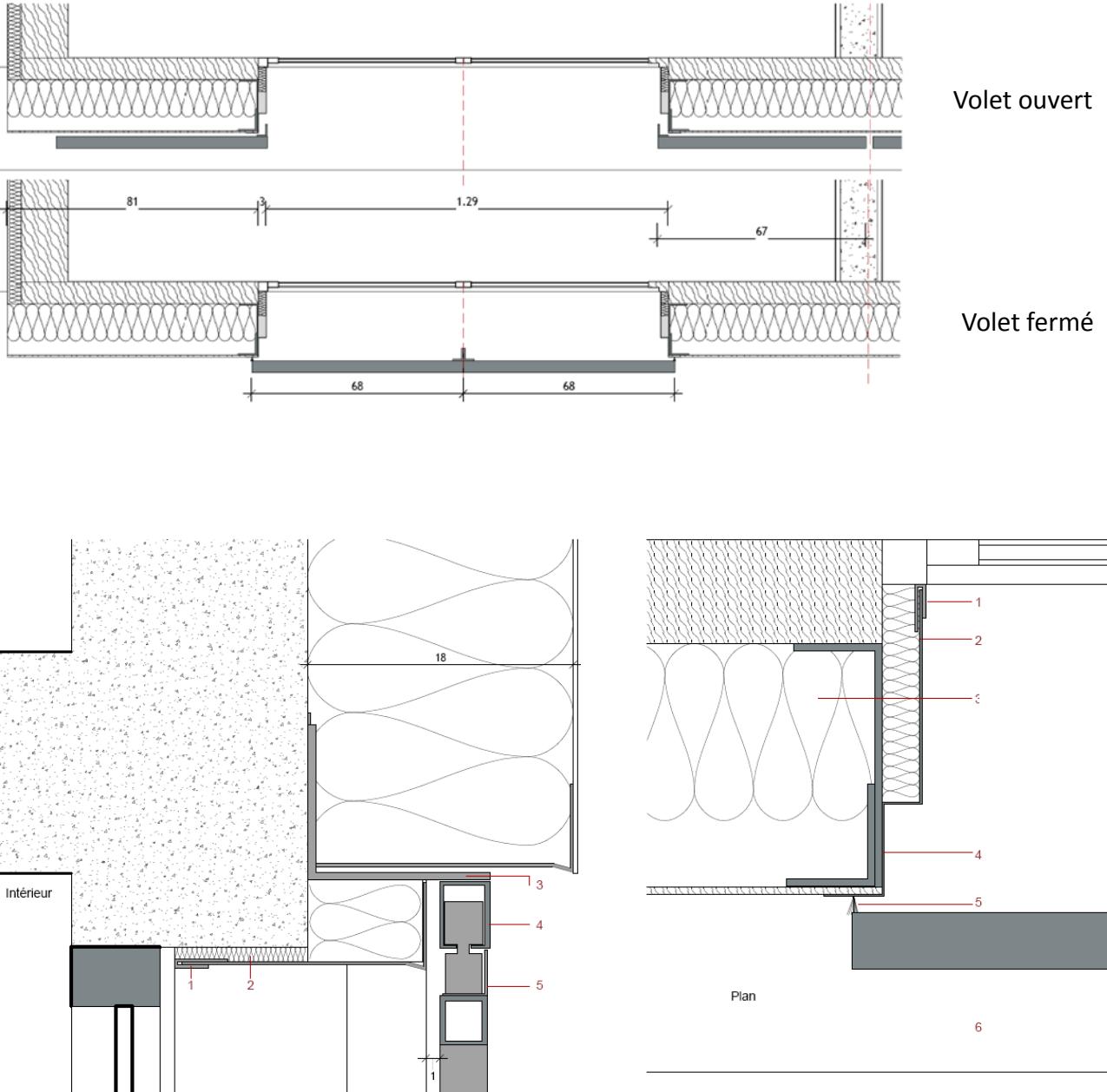
- Participe à l'esthétique de la façade : **animation de la façade**
- Choix des couleurs et des motifs
- Durabilité : **mécanisme simple et robuste**
- Pas de panne

1. Equerre, profilé en acier fixé dans le dalle tout le 60 cm
2. Rail de volet, aluminium, thermolaqué dimension 50x30mm, tout la longueur du bâtiment
3. Pliage de 90° pour cacher le système de roulement
4. Mise en place d'un nouveau volet coulissant en aluminium thermolaqué, opaque, cadre invisible avec tigelette
5. Poigné en aluminium thermolaqué vissé sur le cadre
6. Retour d'isolation laine de roche 30 mm profilé aluminium, voir Principe 1b
7. Rail de guidage continu en « L », pattes de fixations scellées en façade via l'armature de la façade ventilée
8. Mise en place bavette aluminium thermolaqué sur 30mm isolation laine de roche, et pour couvrir l'isolation de 180 mm sur la dalle en sous, sur toute la longueur du bâtiment

## DESCRIPTION DES TRAVAUX

### **Lot 1 : Traitement des façades**

- Remplacement des volets coulissants par des volets coulissants en aluminium thermolaqué



Coupe avec équerre de fixation

1. Tableau en aluminium thermolaqué, plie 20/10, clipser dans une épingle
2. Isolation laine de roche 30 mm
3. Equerre acier
4. Rail de volet, aluminium, thermolaqué dimension 50x30mm, tout la longueur du bâtiment
5. Pliage de 90° pour cacher le système de roulement

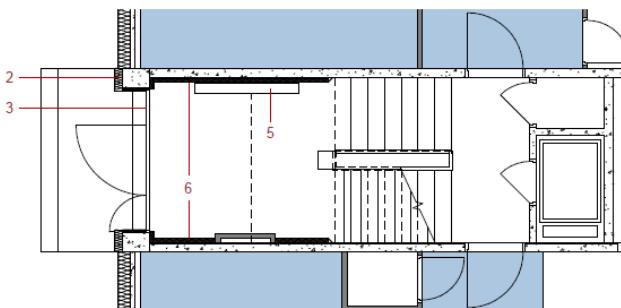
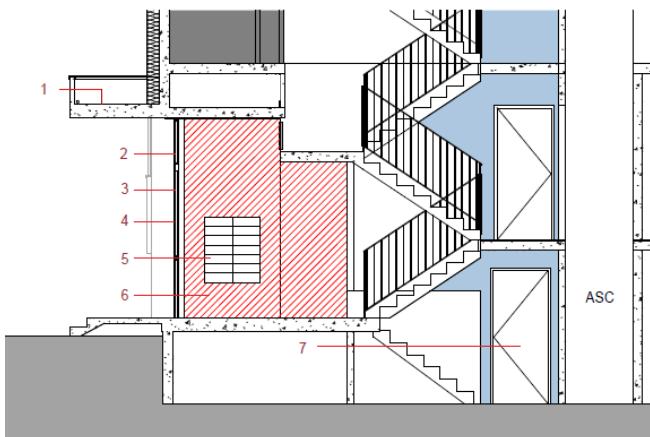
1. Tableau en aluminium thermolaqué, plie 20/10, clipser dans une épingle
2. Isolation laine de roche 30 mm
3. Façade ventilée, laine de roche 120mm, R<3.75, lambda 32, panneau enduit type Sto-Ventec K1
4. Structure métallique fixé dans le dalle béton
5. Brosse d'occultation fixé sur la structure métallique
6. Mise en place bavette aluminium thermolaqué sur 30mm isolation laine de roche, et pour couvrir l'isolation de 180 mm sur la dalle en sous, sur tout la longueur du bâtiment

# DESCRIPTION DES TRAVAUX

## Lot 1 : Traitement des façades

### • Travaux sur halls

- Remplacement des portes de halls par des portes acier double vitrage en conservant le système VIGIK
- Remplacement des portes d'accès aux caves depuis les halls avec barre antipanic
- Doublage intérieur des murs



1. Réfection d'étanchéité, remise en peinture D2, remplacement de couvertine et barbacane
2. Tableaux isolée, face 120 mm isolant, dans le tunnel 40mm isolant
3. Dépose porte d'entrée existante et pose d'une nouvelle porte, deux battants, un semi fixe, acier, UD< 1.7 type Forster
4. Dépose d'interphone existant, nouvelle Interphone intégrée dans la nouvelle porte d'entrée
5. Dépose et repose de boîte à lettres
6. Doublage laine de verre 60mm, 2x BA 13, finition peinture, élément recoupé à l'extrémité
7. Remplacement de la porte de service existante par d'une porte métallique, double peau

### • Planchers bas

- Protection par une bâche de l'ensemble de la cave par l'entreprise. La **cave n'a pas besoin d'être vidée**, il faut ménager un passage de 1m de large environ et que le plafond soit accessible sur 50cm
- Pose d'un lattis métallique et flocage d'une épaisseur de 12 cm de laine minérale sur tous les plafonds des caves



# DESCRIPTION DES TRAVAUX

## Lot 2 : Menuiseries

- **Remplacement des menuiseries des parties communes**

- Remplacement des menuiseries de la loge et de la chaufferie par des menuiseries PVC double vitrage



- **Remplacement des menuiseries privatives d'origine**

- Remplacement des fenêtres simple vitrage par des menuiseries **PVC double vitrage** avec argon et **oscillo-battant** pour les fenêtres, **éligible au CITE** et garanties 10 ans, **gamme THERMEA Grosfillex**.
- Les fenêtres sont posées en « rénovation » en conservant le dormant existant qui est fixé au béton. Le coût des fenêtres remplacées et des options sera intégré dans le montant de la quote-part de travaux du copropriétaire concerné.



- **Options :**

- **Volet roulant électrique en aluminium** devant la porte-fenêtre (PF01) en pose rénovation, fourni avec un câble et une fiche pour branchement sur une prise.

Prestation Lot 2	Prix de l'option individuelle
Volet roulant aluminium sur la porte-fenêtre (PF01), Δ R= 0,22 (éligible crédit d'impôt)	1 223,85 € TTC



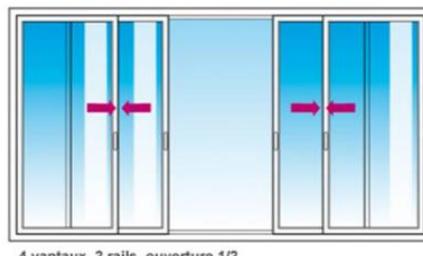
- Fourniture et mise en œuvre de fenêtre aluminium avec verre feuilleté sur les loggias des pignons

Prestation Lot 2	Prix de l'option individuelle
Fenêtre loggia en aluminium avec verre feuilleté	En cours d'étude



- **Option en plus value :**

- **Coulissant aluminium 4 vantaux 2 rails à la place de la porte-fenêtre (PF01) gamme ALUVISIO Grosfillex**

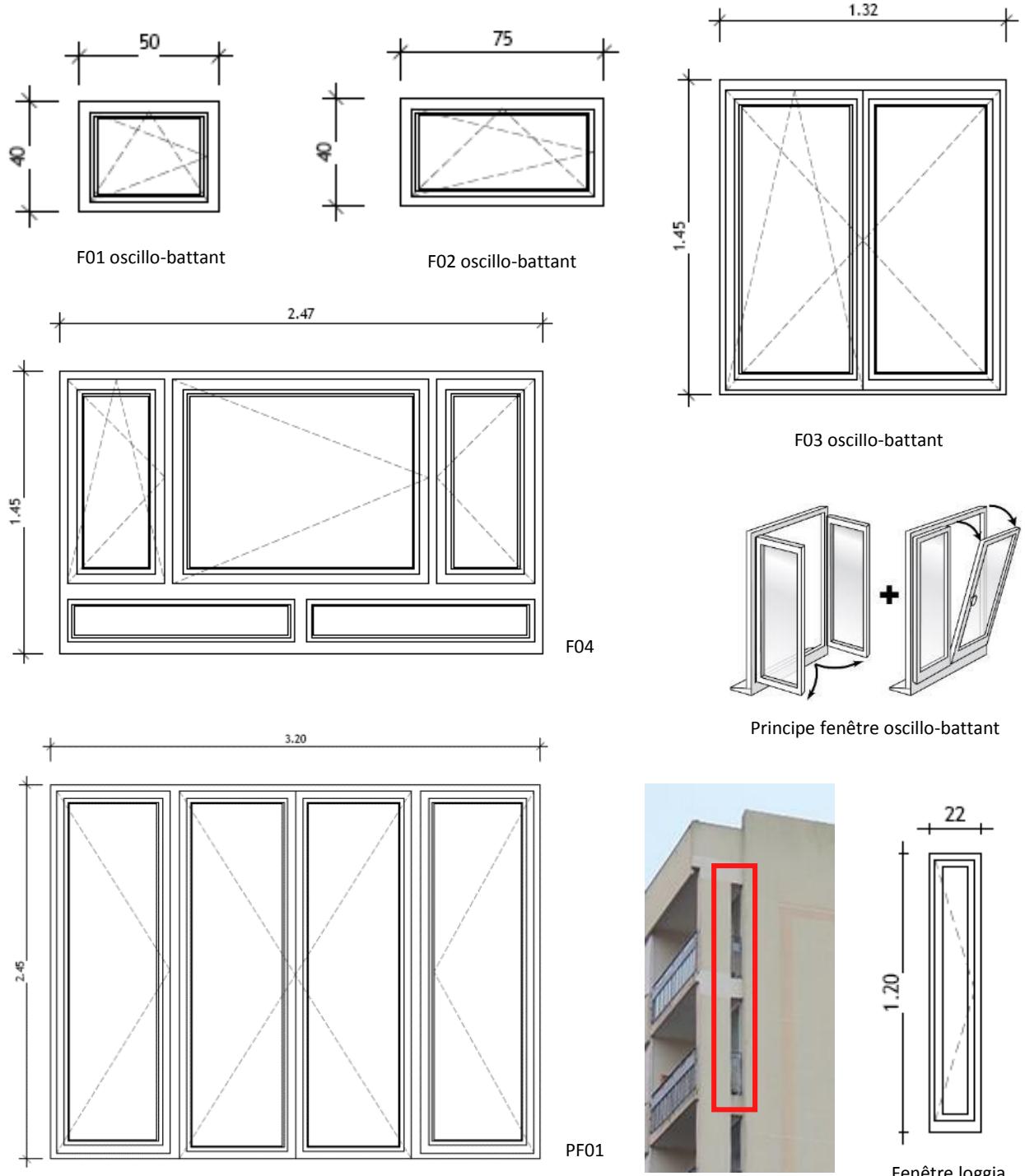


Prestation Lot 2	Plus value sur le prix d'une PF01
Plus-value coulissant aluminium 4 vantaux 2 rails sur le prix de la porte-fenêtre (PF01)	676,11 € TTC
Soit coût de la fenêtre aluminium coulissante	1 683,11 € TTC

- Tarifs des fenêtres

Type de menuiseries	Prix menuiseries (en € TTC)
F01	140,53 €
F02	147,16 €
F03	310,37 €
F04	562,98 €
PF01	1 006,99 €
Fenêtre loggia	1 018,8 €

- Typologie des menuiseries



## DESCRIPTION DES TRAVAUX

### **Lot 3 : Ventilation**

• **Parties communes :**

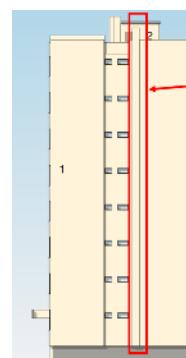
**En toiture :**

- Dépose des anciennes coiffes (1)
- Mise en œuvre de **tourelle d'extraction de ventilation** naturelle assistée (2)
- Raccordement électrique (depuis le compteur commun par les gaines palières)



**En façade :**

- Pour les appartements en pignon qui n'ont pas de gaine de ventilation haute, création d'un conduit vertical isolé à l'extérieur du bâtiment
- Mise en place de la tourelle sur la nouvelle gaine et fixation



• **Parties privatives :**

**Logements :**

- Détalonnage des portes dans les logements (1)
- Joints étanches en périphérie et mise en place d'un **seuil à la suisse** au niveau des **portes palières**
- Fourniture et pose de **nouvelles entrées d'air sur les fenêtres** (2)



**Dans les cuisines :**

- Condamnation des grilles d'amenée d'air en façade. L'extraction d'air se fera par la grille de coupe-tirage du chauffe-bain. Il est impératif que les chauffe-bains soient équipés de système SPOTT. Ce système permet de couper le chauffe-bain si la combustion produit trop de monoxyde de carbone. Tous les chauffe-bains vendus depuis 1998 sont équipés de ce dispositif. Pour les chauffe-bains antérieurs (de plus de 20 ans) il faudra prévoir leur remplacement, soit par la société GECOP, soit par un artisan de votre choix.



Prestation Lot 3	Prix de l'option individuelle
Remplacement du chauffe-bain (prix GECOP)	858,00 TTC
Modèle ONDEA 14L ELM LEBLANC	

Si vous avez un ballon électrique, vous n'êtes pas concerné par l'option ci-dessus.

**Dans les salles de bain et WC :**

- Mise en place de **bouches d'extraction hygroréglables** à la place des bouches de ventilations hautes existantes
- Condamnation des ventilations basses par des plaques PVC
- Pour les salles de bain et WC des appartements situés en pignon, création d'un soffite (3) pour extraire l'air des salles de bain/WC. A l'origine, ces pièces ne disposent pas de conduits de ventilation.



Exemple de soffite

**Loge gardien et locaux PMI :**

- **Création** d'une ventilation mécanique contrôlée

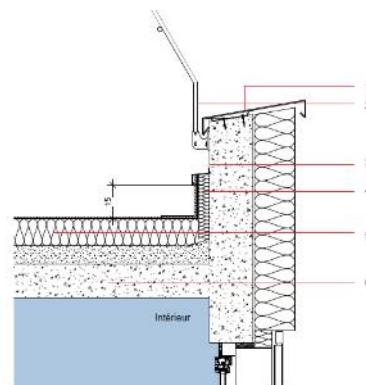
## DESCRIPTION DES TRAVAUX : PROGRAMME DE BASE

### **Lot 4 : Etanchéité**

- Mise en œuvre d'un complexe d'isolation et d'étanchéité
- Mise en place de garde-corps (scellés ou auto-lestés) en pourtour des toitures terrasses inaccessibles
- Réfection des édicules
- Traitement au droit des acrotères en façade et en pignon



**Existant**



**Projeté**



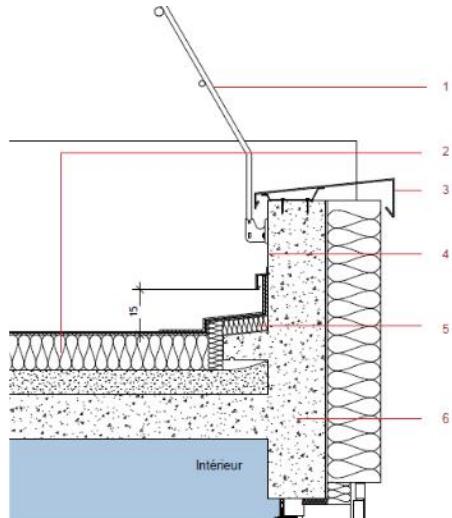
**Exemple de garde-corps**

1. Dépose la couverture existante.  
2. Arrachage complet de l'étanchéité.  
3. Découpage face intérieure acrotères.

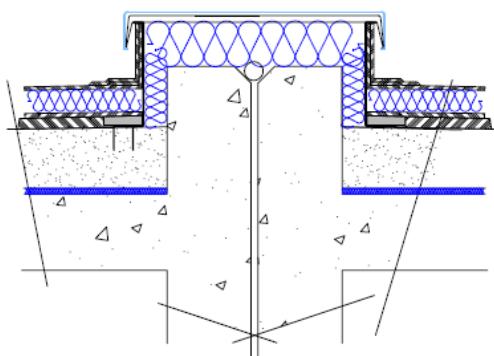
1. Mise en place d'un garde-corps (hauteur : 1,10 m), montant fixe coulé fixation sur acrotère.  
2. Isolation en mousse PUI épaisseur 12mm  
3. Pose d'une couverteuse en aluminium thermolaqué  
4. Mise en œuvre d'un enduit U3 tâchoté fin  
5. Isolation de relevés acrotère en PUI épaisseur 60mm  
6. dalle béton existante



**Existant**

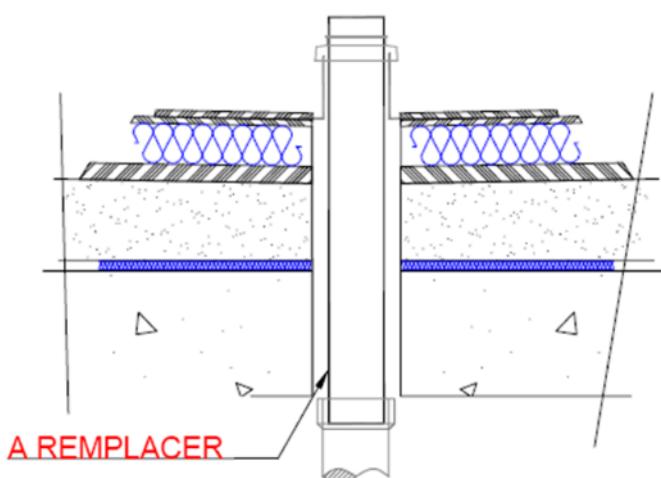
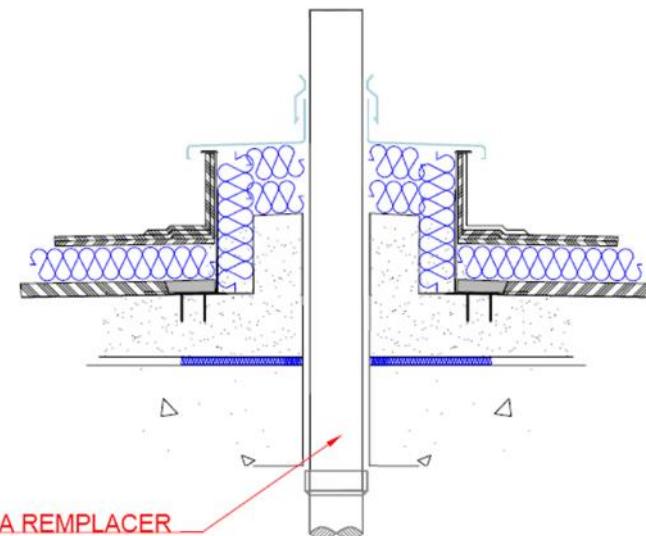


**Projeté**



Lot 4 : Etanchéité

Coupe de principe : sortie de ventilation



## RECAPITULATIF DES OPTIONS DISPONIBLES

### Option : dépose du carrelage des loggias

Prestation Lot 1	Prix de l'option individuelle
Dépose du carrelage des loggias	188,10 € TTC

### Tarif des fenêtres

Type de menuiserie	Prix menuiseries (en € TTC)
F01	140,53 €
F02	147,16 €
F03	310,37 €
F04	562,98 €
PF01	1 006,99 €
Fenêtre loggia	1 018,87 €

### Option : volet roulant électrique aluminium pour la porte-fenêtre :

Prestation Lot 2	Prix de l'option individuelle
Volet roulant électrique aluminium pour la porte-fenêtre (PF01)	1 223,85 € TTC

### Option : fenêtre sur les loggias des pignons :

Prestation Lot 2	Prix de l'option individuelle
Fenêtre loggia en aluminium avec verre feuilleté	1 018,87 € TTC

### Plus-value : coulissant aluminium 4 vantaux 2 rails en remplacement de la porte-fenêtre :

Prestation Lot 2	Plus value sur le prix d'une PF01
Plus-value coulissant aluminium 4 vantaux 2 rails sur le prix de la porte-fenêtre (PF01)	676,11 € TTC
Soit coût de la fenêtre aluminium coulissante	1 683,11 € TTC

### Option : remplacement du chauffe-bain

Prestation Lot 3	Prix de l'option individuelle
Remplacement du chauffe-bain	858,00 € TTC

Les options que vous aurez choisies seront listées dans votre fiche individuelle de financement dans le tableau « Travaux privatifs ».

## BENEFICES DU PROGRAMME DE RENOVATION

### • Entretenir votre patrimoine et respecter l'obligation de travaux d'isolation

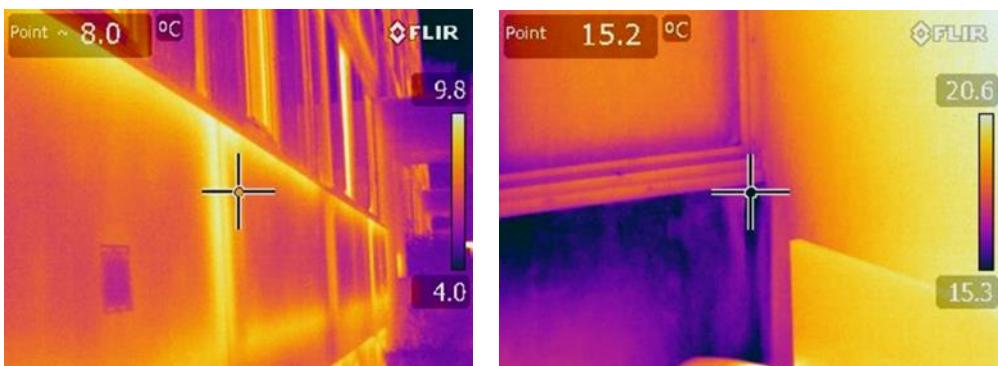
- Des **travaux de ravalement** sont nécessaires pour l'entretien des façades. Des **fissures** sont présentes et sont le signe de défaut d'étanchéité des revêtements.
- De même, les éclats de béton sur les nez de dalle des loggias seront traités en réparant les bétons et en mettant en place une étanchéité liquide.
- Depuis le 1<sup>er</sup> 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 permettront 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 des fenêtres chambres, séjour pour être « aspiré » par les bouches situées dans les salles de bain et les WC, ainsi que par les conduits de fumée des cuisines. 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...).



Photos prises lors de l'audit  
Traces noires de moisissures qui se développent sur les zones où il y a condensation

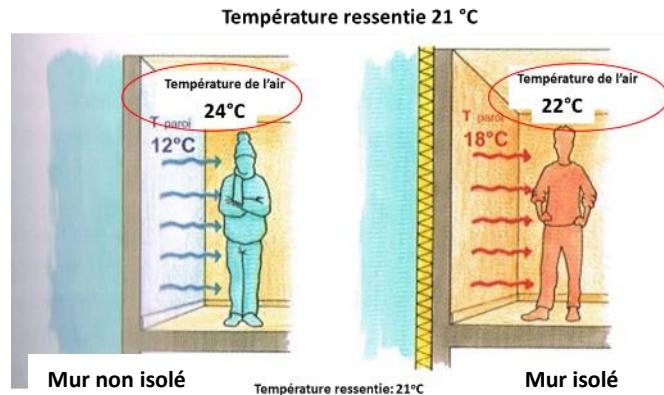


Images infrarouge prises lors de l'audit  
A l'intérieur, les zones sombres sont des zones froides sur lesquelles va se former la condensation.  
Depuis l'extérieur, les zones les plus claires sont celles par lesquelles les pertes de chaleurs sont les plus importantes

## BENEFICES DU PROGRAMME DE RENOVATION

### • Améliorer le confort des appartements

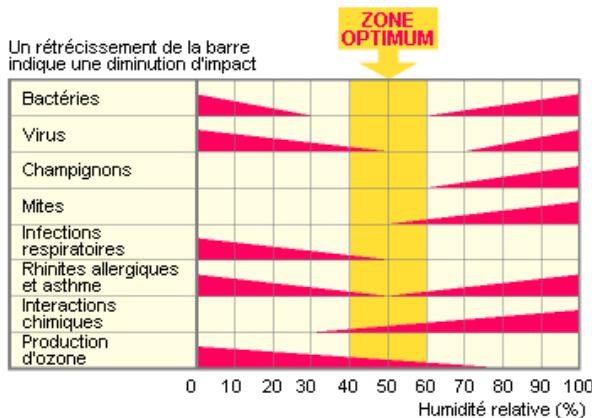
- Le confort thermique est amélioré grâce à une enveloppe isolée (cf dessin à droite) : la **chaleur est répartie** de façon homogène dans l'appartement et le rayonnement des parois froides (simple vitrage, murs non isolés) est supprimé.
- La répartition homogène de la chaleur permet d'occuper complètement 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.



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

Possibilité de ressentir le même confort sans surchauffer

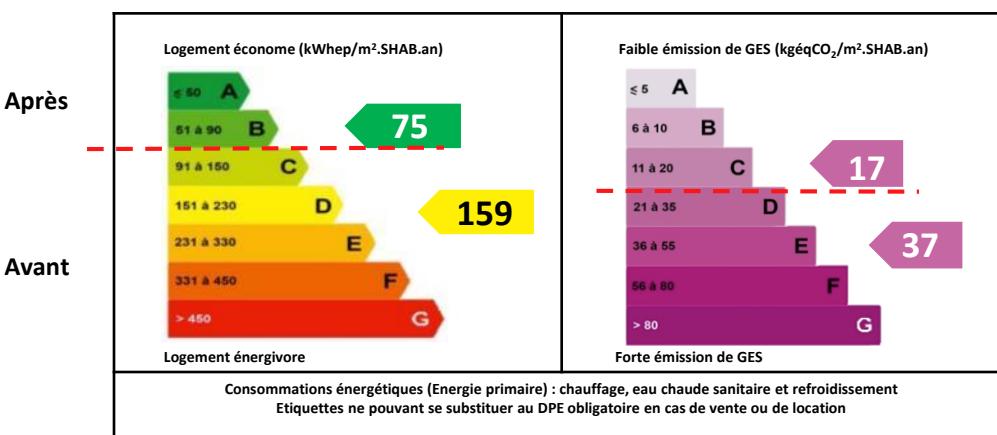
- **Les volets en aluminium se manœuvreront facilement** et assureront une **bonne occultation** pour plus de confort dans les chambres.
- **La qualité de l'air intérieur** est améliorée en maîtrisant le taux d'hygrométrie (entre 40 et 70%) toute l'année. Le diagramme ci-dessous indique les zones à éviter pour limiter le développement de parasites nuisibles à la santé des occupants d'un logement.



- La sécurité des occupants sera renforcée avec le remplacement des chauffe-bains de plus de 20 ans. Ainsi **tous les chauffe-bains** de la résidence seront équipés du **système de contrôle de combustion SPOTT**. Ce système coupe le chauffe-bain lorsqu'il y a un risque d'intoxication au monoxyde de carbone.

### • Valoriser votre patrimoine, gagner en attractivité

- La résidence aura des façades **esthétiques et contemporaines**, en phase avec les attentes des acheteurs. Cette idée est renforcée par la présence de **garde-corps neufs et de volets aluminium**
- Le **gain de 2 classes énergétiques** favorise un appartement à la vente ou à la location. L'étiquette « B » correspond aux performances des logements neufs.



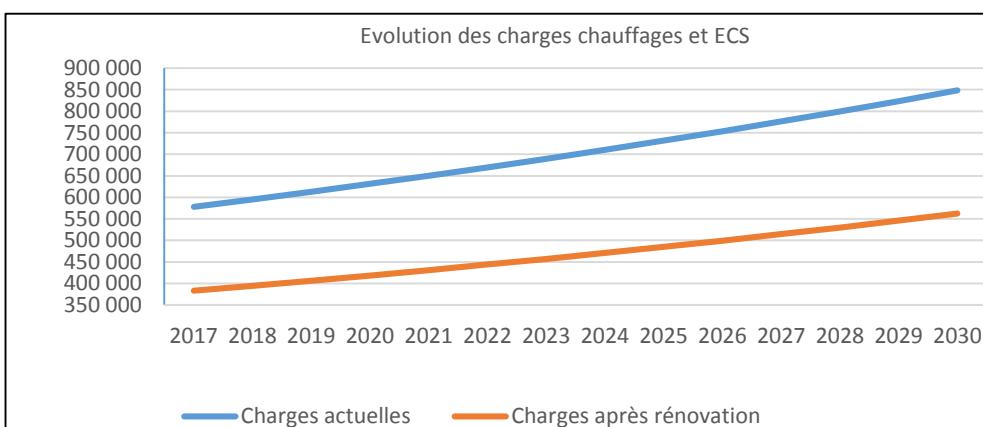
## BENEFICES DU PROGRAMME DE RENOVATION

- Faire des économies d'énergie

Etat existant		Etat projeté	
	Etat existant	Projet	Etat projeté
Estimation coût d'exploitation (€ TTC/an)	<b>577 611 €</b>	Estimation coût d'exploitation (€ TTC/an)	<b>382 781 €</b>
		Economie d'énergie annuelles	<b>194 830 €</b>

- **Eviter l'augmentation des charges de la résidence quand l'énergie augmente : augmentation du niveau d'isolation de 58%**

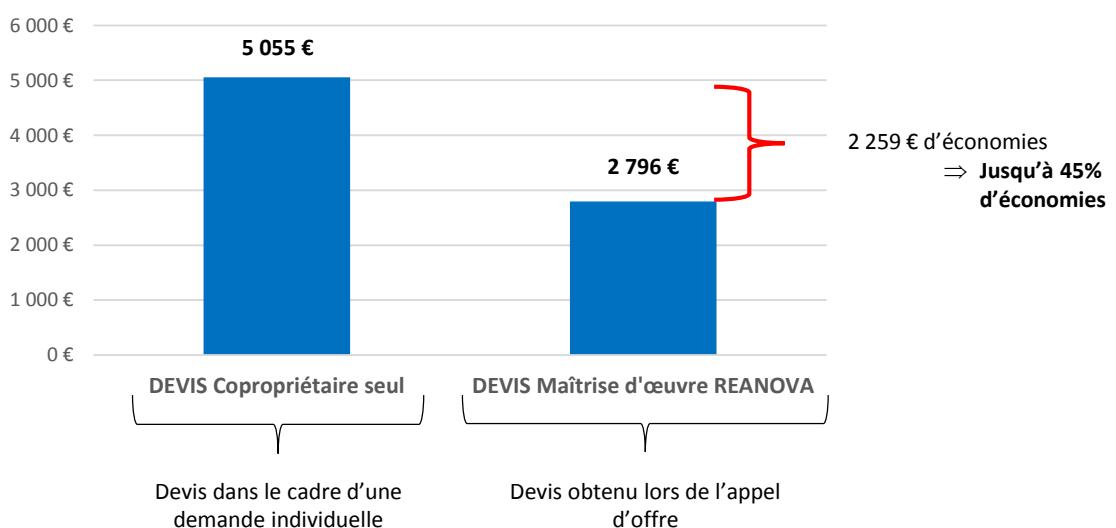
Etat existant		Etat projeté		
	Etat existant	Projet	Etat projeté	
Niveau d'isolation du bâtiment (Ubat, exprimé en W/m <sup>2</sup> .K)	<b>2,11</b>	Niveau d'isolation du bâtiment (Ubat, exprimé en W/m <sup>2</sup> .K)	<b>0,89</b>	<b>+ 58%</b>



- Profiter d'un achat groupé pour faire des économies :

- pour les menuiseries jusqu'à 45% d'économies

## Comparaison du coût des menuiseries pour un appartement de type E3



- **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 d'âge	✓	✓
Sans condition de ressources	✓	✓
Sans condition d'endettement	✓	✓
Conditions d'occupation du logement	Logement occupé à titre de résidence principale	Aucune condition
<b>Frais de dossier</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Frais de garantie pour non-solidarité	0,17 cts / mois / 1000 €	0,17 cts / mois / 1000 €
<b>Intérêts d'emprunt</b>	<b>0%</b>	<b>1,55%</b>
TAEG	0,59%	2,62%
Remboursement total par anticipation sans frais	✓	✓
<b>Comparatif des deux prêts pour 30 000 € empruntés sur 15 ans</b>		
Rappel des mensualités	172 €	207 €
<b>Coût frais de dossier</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
Coût frais de garantie pour non-solidarité	900 €	900 €
Intérêts d'emprunt	0 €	5 410 €
<b>Montant total remboursé</b>	<b>30 900 €</b>	<b>36 310 €</b>
Economie des frais grâce à l'éco-PTZ	5 410 €	

- Bénéficier de **30% de Crédit d'impôt pour la Transition Energétique** (CITE) sur les travaux éligibles

*Voir condition paragraphe « Les aides individuelles sans conditions de ressources »*

- Obtenir des Aides individuelles de **l'ANAH** : Ces aides peuvent représenter jusqu'à 70% de la quote-part 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 »*

- **Etre accompagné par Reanova pour le choix des aides et la mise en place du financement**

- Vous recevrez prochainement votre fiche personnelle de financement reprenant votre quote-part de travaux, les aides que vous pourriez obtenir en fonction de votre situation, le montant de crédit d'impôt dont vous pourriez bénéficier à la fin des travaux.
- Des entretiens individuels vous sont proposés avant l'assemblée générale afin que vous puissiez obtenir toutes les informations nécessaires.

- **Etre accompagné 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
- Pour chaque appartement, une visite avant les travaux est prévue pour valider les travaux privatifs et les options que vous avez choisis et une visite de pré-reception sera également programmée pour valider les travaux réalisés ou lister les réserves
- Nous assurons le suivi de la levée des réserves

## SYNTHESE FINANCIERE

Travaux	Montant devis AG novembre 2016 (en € TTC)	Appel d'offres (en € TTC)	Entreprise mieux-disante
LOT 1 : FACADES	6 497 015 €	6 329 266 €	SPEBI
LOT 2 : MENUISERIES PRIVATIVES (base 60% de changement)	1 101 856 €	729 517 €	GROSFILLEX ARBAN
LOT 2 : MENUISERIES COLLECTIVES (Loge + chaufferie)	10 997 €	8 550 €	
Lot 3 : VENTILATION	1 032 058 €	1 015 833 €	GECOP
LOT 4 : ETANCHEITE	1 005 843 € (sans garde-corps)	1 089 864 € (avec garde-corps)	ETANCHEPRO
<b>TOTAL TRAVAUX (en € TTC)</b>	<b>9 647 769 €</b>	<b>9 173 030 €</b>	<b>Budget travaux audit : 10 454 306 €</b>

Maitrise d'œuvre Phase travaux	485 300 €	485 300 €	REANOVA
Maîtrise d'œuvre Financements Collectifs et Individuels	23 520 €	23 520 €	REANOVA
Bureau de Contrôle	54 868 €	22 560 €	ALPHA CONTROLE
Coordinateur SPS	32 921 €	12 780 €	COREGI
Assurance Dommage Ouvrage (2,10% estimé)	214 638 €	203 567 €	
Honoraires syndic (2,67%ht estimé)	292 299 €	278 581 €	GENIEZ
<b>TOTAL HONORAIRES (en € TTC)</b>	<b>1 103 546 €</b>	<b>1 026 308 €</b>	
<b>TOTAL TTC</b>	<b>10 751 315 €</b>	<b>10 199 338 €</b>	

### AIDES COLLECTIVES A DEDUIRE EN FIN DE TRAVAUX

CEE		280 785 €	
<b>Coût global du projet aides collectives déduites</b>		<b>9 918 553 €</b>	
Economies d'énergie sur 10 ans (avec hausse de 3% de l'énergie)		2 233 508 €	

Les montants indiqués ci-dessus sont détaillés dans le **rapport d'appel d'offre** et les **devis des entreprises** mieux-disantes. Ces documents seront joints à la **convocation de l'Assemblée Générale** du 17 mai et peuvent être consultés sur le site internet de la résidence.

## 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 kWhep/m<sup>2</sup>.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, la récente parution du 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 entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2017. En 2030, cette même loi prévoit que les logements devront être rénovés au niveau BBC (Basse Consommation).

## LES AIDES ET LES SUBVENTIONS

### Les subventions et primes collectives

#### 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 syndic les reversera aux copropriétaires selon une répartition proportionnelle aux quoteparts de travaux, y compris les bailleurs.

⇒ **Estimation des CEE de l'opération : 280 785 €**

#### 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%.

## Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE)

Le crédit d'impôt de 30% sur les travaux d'isolation des façades, des combles, des planchers bas, de remplacement de menuiseries et de mise en place de robinets thermostatiques, est **réservé aux copropriétaires occupants dont l'appartement est la résidence principale, pour tous travaux terminés avant le 31/12/2017** (prévue dans la loi de transition énergétique) dans la limite de 8 000 € TTC de travaux pour un copropriétaire seul ou 16 000 € TTC de travaux pour un couple. **Les bailleurs ne peuvent donc pas bénéficier du CITE.**

	Personne seule	Couple sans enfant	Couple avec deux enfants
<b>Plafond de dépense maximal</b>	8 000 €	16 000 €	16 800 € (400 € par enfants)
<b>CITE maximum</b>	2 400 €	4 800 €	5 040 €

Le montant des dépenses éligibles est calculé sur le montant TTC, déduction faite des aides et subventions reçues par ailleurs. Il est plafonné par période de cinq années consécutives.

Si le montant d'impôts payés est inférieur au montant du Crédit d'Impôt, le Trésor Public rembourse la différence. Le Crédit d'Impôt sera récupéré sur votre imposition en septembre 2018 sur vos revenus 2017.

Le syndic vous enverra les justificatifs pour pouvoir renseigner les bonnes informations dans votre déclaration d'impôts sur le revenu et pouvoir justifier les travaux en cas de contrôle.

Le CITE est cumulable avec les Certificats d'Energie et l'Eco PTZ Collectif.

*Les montant des aides ANAH et Région devront être **déduits** des montants de travaux éligibles au Crédit d'Impôt. En fonction du montant de ces aides, **les montants de CITE seront revus à la baisse pour certains copropriétaires**, notamment ceux qui sont au plafond maximum de dépenses éligibles.*



Si vous avez déjà utilisé tout ou partie de votre assiette de travaux éligibles au Crédit d'impôt dans les **5 années qui précèdent la fin des travaux**, il faudra **déduire ces montants de l'assiette de travaux éligibles pour le calcul du CITE**.

Par exemple, si vous avez remplacé vos menuiseries en 2015 pour un montant de 6 000 € TTC et que vous êtes un couple sans enfant, il ne vous restera plus que 10 000 € (16 000 € - 6 000 €) d'assiette de travaux éligibles pour votre CITE.

## 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.

## Les aides individuelles sous conditions de ressources

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

#### **Les subventions ANAH**

Le plan de travaux permettant de réaliser plus de 25% d'économies d'énergie, les copropriétaires sous conditions de ressources peuvent bénéficier de **subventions individuelles**. Ces subventions peuvent atteindre des montants élevés qui permettent de financer une grande partie du reste à charge. En contrepartie le copropriétaire s'engage à rester au moins 6 ans dans le logement. En cas de revente avant ce délai, les aides devront être remboursées au prorata du temps restant jusqu'aux 6 ans.

⇒ Les copropriétaires dont le revenu fiscal de référence 2015 est inférieur aux plafonds ci-dessous peuvent faire une demande de subvention à l'ANAH :

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources modestes (€)	Ménages aux ressources très modestes (€)
1	24 194	19 875
2	35 510	29 171
3	42 648	35 032
4	49 799	40 905
5	56 970	46 798
Par personne supplémentaire	+ 7 162	+ 5 882

- Pour les **copropriétaires très modestes**, la subvention sera de **50% du montant des travaux HT (dans la limite de 20 000 €)** + Aide de Solidarité Ecologique du programme « Habiter Mieux » d'un montant de **2 000 €**
- Pour les **copropriétaires modestes**, la subvention sera **de 35% du montant des travaux HT (dans la limite de 20 000 €)** + Aide de Solidarité Ecologique du programme « Habiter Mieux » d'un montant de **1 600 €**

#### **Les aides du Conseil Départemental**

- 5 à 15%
- Une prime de 2 000 € en cas de recours aux éco-matériaux

#### **Les aides des Caisses de Retraites**

- Des aides à caractère social jusqu'à 3 500 €



Les aides ci-dessus sont intégrées dans le PIG 78. L'obtention de ces aides est gérée par SOLIHA 78. Une première campagne de recensement a été réalisée en 2016 et les copropriétaires ayant répondu ont reçu leurs notifications précisant le montant qu'ils pourront obtenir après les travaux. Si vous n'avez pas répondu au recensement de 2016 et que vous êtes à priori éligible aux aides du PIG, rapprochez-vous de toute urgence de SOLIHA.

**SOLIHA Yvelines**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Madame Zineb HADDAOUI  
3 rue Porte de Buc  
78 000 Versailles  
Tel : 01 39 07 09 58



## Les subventions ANAH pour les propriétaires bailleurs

**Sous réserve d'un gain énergétique supérieur ou égal à 35%** et de remplir certaines conditions, le bailleur peut bénéficier d'une aide de l'ANAH.

Le propriétaire qui loue ou qui s'apprête à louer son logement peut bénéficier d'une aide financière à condition de signer ou d'avoir déjà signé une convention à loyer maîtrisé avec l'ANAH.

### Conditions du bailleur :

- Le propriétaire s'engage à louer son logement à titre de résidence principale pendant 9 ans minimum.
- Le bailleur s'engage à signer une convention de loyer maîtrisé avec l'ANAH dont le prix au m<sup>2</sup> est plafonné.

### Conditions du logement conventionné :

Le bailleur d'un logement conventionné bénéficie d'aides financières ou de déductions fiscales. En contrepartie, il doit louer son logement à un locataire désigné par le préfet **ou** disposant de ressources ne dépassant pas un plafond. Nous distinguons 3 types de convention :

- Convention à loyer intermédiaire
- Convention à loyer social
- Convention à loyer très social : candidat locataire présenté par la préfecture

**PLAFONDS DE LOYERS applicables en 2017 en euros/m<sup>2</sup> par mois**

	Zone Abis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Loyer "intermédiaire"	16,83	12,5	10,07	8,75	8,75
Loyer "social"	11,77	9,06	7,80	7,49	6,95
Loyer "très social"	9,16	7,05	6,07	5,82	5,40

Type de loyer	Plafond de travaux subventionnables	Anah	Prime « Habiter Mieux »	Prime de réduction de loyer	Abattement fiscal sur les loyers perçus
Loyer intermédiaire					30%
Loyer social	750€/m <sup>2</sup> dans la limite de 80 m <sup>2</sup>	25%	1 500 €	150€/m <sup>2</sup> dans la limite de 80m <sup>2</sup> *	
Loyer très social					60%



En conventionnement ANAH, le bailleur ne peut pas prétendre à la déduction des charges au réel.  
\* Selon zones et communes : se rapprocher auprès de l'organisme Anah

## LES MODES DE FINANCEMENT

### 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 :

- Être à jour de ses charges
- **Pas de limite d'âge**
- Ne pas être fiché à la Banque de France
- Le logement doit être la résidence principale du copropriétaire ou du locataire
- Accessible aux **copropriétaires bailleurs et aux copropriétaires occupants**
- 1 prêt par logement
- Ne pas avoir contracté d'Eco PTZ individuel avant
- **Une seule durée : 15 ans**, TAEG 0,41% (voir offre Domofinance jointe à la convocation d'AG)
- Montant au choix dans la limite de quotepart 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 de copropriétaires au plus tard avant le déblocage des fonds.
- Cumul possible avec le Crédit d'Impôt Transition Energétique
- 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

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

#### Conditions :

- Être à jour de ses charges
- **Pas de limite d'âge**
- Ne pas être fiché à la Banque de France
- Accessible aux **copropriétaires bailleurs et aux copropriétaires occupants**
- **Une seule durée : 15 ans**, TAEG 2,62% (voir offre Domofinance jointe à la convocation d'AG)
- Montant au choix: permet de financer la partie de quotepart non compatible avec l'Eco-Prêt à Taux Zéro
- Prêt remboursable intégralement par anticipation, en une fois, sans frais
- Garantie permettant de **désolidariser les copropriétaires** en cas de défaillance
- 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

### Prêt Personnel Bonifié (*Domofinance*)

#### Conditions :

- Être à jour de ses charges
- Ne pas être fiché à la Banque de France
- Accessible aux copropriétaires bailleurs et aux copropriétaires 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 suivant 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.

## 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 (CEE, CITE, ADEME, ANAH) et les mensualités des prêts auxquels il pourra adhérer.

Une réunion d'information des copropriétaires aura lieu le mercredi 29 mars à 19h afin de présenter le projet, les prêts disponibles et les aides associées.

Des **permanences individuelles, sur rendez-vous**, sont organisées à la loge du gardien de votre résidence pour répondre à vos questions, vous conseiller sur les modes de financement et mettre à jour les travaux privatifs que vous prévoyez de réaliser (remplacement de fenêtres, mise en place de volets roulants sur les portes fenêtres des loggias...) :

- **Mercredi 12 avril, de 10h à 20h**
- **Mercredi 19 avril de 10h à 20h**
- **Jeudi 20 avril de 10h à 20h**
- **Mercredi 26 avril de 10h à 20h**
- **Vendredi 28 avril de 10h à 19h**

Pour programmer un entretien avec notre équipe, vous devez impérativement prendre rendez-vous en appelant notre agence au **01 81 89 35 05 de 9h à 12h**. Personne ne pourra être reçu sans rendez-vous.

### Assemblée Générale le 17 mai

Cette Assemblée est organisée pour **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).

### Dans les 2 mois qui suivent l'Assemblée Générale

Avec le Procès-Verbal d'Assemblée Générale, vous recevez une fiche récapitulative reprenant le montant que vous pouvez emprunter sur 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 dans les 2 mois qui suivent l'Assemblée Générale, soit **au plus tard le 17 juillet 2017**. Passé ce délai, vous ne pourrez plus bénéficier des prêts collectifs.

Durant cette période, nous serons en phase de préparation du chantier avec les entreprises. C'est à ce moment que seront proposées les couleurs définitives. Un témoin sera présenté avec des harmonies de couleurs afin d'arrêter définitivement **les choix de couleurs de vos façades et volets**.

Ensuite, **un planning de travaux** sera diffusé à tous les copropriétaires.

Par ailleurs, nous réaliserons une première série de **visites d'appartements** afin de valider avec les copropriétaires les travaux privatifs qu'ils souhaitent commander (menuiseries, volet roulant sur loggia, chauffe-bain) et vérifier les travaux liés à la ventilation à réaliser dans le logement.