

## **AG 2024 Résidence Gallia (7 à 21 rue Sarrette Paris 14) Présentation du projet « Rénovation des façades »**

Chères copropriétaires, Chers copropriétaires,

Au-delà de la gestion courante de la résidence, le conseil syndical s'est fixé, depuis longtemps, d'inscrire ses actions dans le cadre de 2 objectifs majeurs :

- Anticiper les gros travaux d'entretien afin de maintenir la valeur du patrimoine immobilier et limiter les travaux d'urgence (moins onéreux en apparence, mais qui ne dispensent pas d'une restauration durable, et synonymes de dysfonctionnements subis)
- Maitriser les charges de fonctionnement
  - ⇒ La consommation électrique a baissé de 49% depuis 10 ans
  - ⇒ La consommation du chauffage a baissé de 19% depuis 10 ans
  - ⇒ Le budget annuel des charges courantes n'a augmenté que de 4% depuis 10 ans

Parallèlement au suivi des différents chantiers en cours (remplacement de la ventilation en chaufferie, remplacement des vannes et isolation des canalisations d'eau chaude et de chauffage, ...), le Conseil Syndical a décidé de lancer le plus gros chantier jamais réalisé dans la résidence, par son ampleur, son budget et sa complexité.

Le projet de rénovation des façades a démarré en 2020.

Après un premier projet rejeté en Assemblée Générale car ne présentant pas d'options, plus de 3 ans auront été nécessaires pour revenir devant vous en Assemblée Générale.

C'est long, mais nous pensons que vous comprendrez ce que l'ampleur du projet et la satisfaction de vos exigences exprimées lors des Assemblées Générales, représentent dans le cadre d'un engagement bénévole au service de l'intérêt général.

Pour vous apporter toutes les informations utiles permettant de prendre les décisions éclairées sur ce projet, nous avons prévu les étapes suivantes :

- **Mardi 23 janvier à 18h30**, couvent des Franciscains (7 rue Marie-Rose) : **Réunion d'information**,
- **Jeudi 25, mardi 30 et mercredi 31 janvier dans le local du Conseil Syndical (15 rue Sarrette)** : Permanences d'Energie Pulse avec des rendez-vous individuels pour des approches personnalisées sur le financement,
- **Mardi 12 mars à 18h30 à la paroisse St Dominique, rue de la Tombe Issoire** : Assemblée Générale (vote des travaux et des financements).

Une modification des règles d'attribution des subventions sera connue début janvier, **nous serons alors en mesure de vous communiquer les montants de travaux restant à la charge des copropriétaires lors de la réunion du 23 janvier**. Nous avons néanmoins tenu à vous communiquer dès maintenant tous les autres éléments afin de nourrir votre réflexion.

Nous vous remercions par avance de votre soutien

Votre Conseil Syndical

Ameziane Aimene  
Dominique Coudreau  
Wilfried Minvielle

Mickaël Benayoun (avec réserves)  
Olivier Dubois  
Arnaud Perrin

François Clain  
Jacques Levi  
Olivier Robin (Président)

# Projet « Rénovation des façades »

Le projet présenté dans ce dossier reprend l'historique des événements, rappelle les enjeux auxquels nous sommes confrontés et décrit les 3 scénarios de travaux qui seront soumis à vos suffrages.

## 1. Historique du projet

Depuis 1997, des interventions répétées, de plus en plus fréquentes, ont été programmées par l'Assemblée Générale, le Syndic et le Conseil Syndical pour faire face aux dégradations des bétons :

- 1997 - Révision générale des façades pour l'ensemble des bâtiments (511.000 €),
- 2009 - Sondage et purge des façades des bâtiments ABCDE,
- 2010 - Purge et réparations ponctuelles,
- 2011 - Intervention sur la façade du bâtiment D,
- 2014 - Purge et réparation sur le bâtiment E,
- 2016 - Purge sur les acrotères des bâtiments D et E,
- 2018 - **la chute d'un morceau de béton au bâtiment B, chute qui aurait pu blesser, voire tuer, des personnes passant à ce moment-là au pied de l'immeuble**, est le fait générateur qui a déclenché ce projet.

*Quelle prévention mettre en œuvre ? :*

*Purges préventives et répétées des bétons ou réparation durable ?*

- ⇒ **Compte tenu du rapprochement des interventions, de l'importance croissante des dégradations et des risques de chute de béton non prévisibles entre 2 interventions, le Conseil Syndical décide de proposer un traitement en profondeur et durable**

03/2020 = AG 2020 : projet de réparation des bétons avec ravalement

- ⇒ Refusé / il est demandé au Conseil Syndical d'étudier plusieurs options

**05/2020 = Purge en urgence des dégradations bétons par des cordistes**

03/2021 = AG 2021 : présentation d'un nouveau projet de rénovation des façades

- ⇒ Présentation des 4 scénarios issus des débats de l'AG précédente  
⇒ Choix d'un architecte (Atelier 11), d'un thermicien (NEPSEN) et d'une société d'ingénierie financière (Energie Pulse).

02/2023 = AG 2023 : présentation des études techniques et des budgets prévisionnels des 4 scénarios

- ⇒ Refus de modification du règlement de copropriété sur les modalités de vote

**03/2023 = Réparation des éclats de bétons par des cordistes**

**Mise en garde par l'entreprise des risques d'une accélération de l'aggravation des désordres béton et de l'apparition de fragilités sur certains garde-corps.**

**AG 2024 = votes sur le choix d'un scénario ET sur les travaux correspondants avec les budgets définitifs issus d'une mise en concurrence d'entreprises et comprenant les aides financières obtenues.**

## 2. Situation pour l'AG 2024

La recherche de subventions pour le scénario 3 (voir tableau ci-dessous) a nécessité des démarches administratives assez laborieuses, notamment en raison de la difficulté à atteindre un taux de réponses suffisant au questionnaire adressé aux copropriétaires, malgré plusieurs relances.

La conduite de la nouvelle étude a été réalisée en prenant en compte différents scénarios :

- Le scénario de réparation simple des bétons a été écarté à l'unanimité (moins une voix) des membres du conseil syndical, car il ne bénéficie pas d'une garantie décennale pour les rives de loggias et de balcons ; il ne satisfait donc pas aux objectifs de durabilité des réparations, pour un coût très supérieur aux interventions réalisées jusqu'ici par des cordistes.
- Les 3 scénarios retenus sont donc :

Scénario 1 : "Réparation des Bétons"	Scénario 2 : "Ravalement"	Scénario 3 : "ITE"
<b>Réparation durable des Bétons</b>	<b>Réparation durable des Bétons</b>	<b>Réparation durable des Bétons</b>
Rives de loggia et balcon Bât ABCD	Rives de loggia et balcon Bât ABCD	Rives de loggia et balcon Bât ABCD
Rives de porte fenêtres Bât ABCDE	Rives de porte fenêtres Bât ABCDE	Rives de porte fenêtres Bât ABCDE
Joints de dilatation Bât ABCD	Joints de dilatation Bât ABCD	Joints de dilatation Bât ABCD
Acrotères Bât ABCDE	Acrotères Bât ABCDE	Acrotères Bât ABCDE
Jouées de balcons Bât D	Jouées de balcons Bât D	Jouées de balcons Bât D
Etanchéité liquide des loggias et balcons avec pose de carrelage Bât ABCD	Etanchéité liquide des loggias et balcons avec pose de carrelage Bât ABCD	Etanchéité liquide des loggias et balcons avec pose de carrelage Bât ABCD
Option Bât B,C,D : étanchéité des terrasses	Option Bât B,C,D : étanchéité des terrasses	Option Bât B,C,D : étanchéité des terrasses
	<b>Ravalement</b>	<b>Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE)</b>
	Nettoyage des pierres existantes Remplacement des pierres cassées	Démontage des pierres existantes Pose d'un isolant thermique sur toutes les façades Pose de <b>nouvelles</b> pierres de taille
		Pose de robinets thermostatiques (si absents)
		<b>Doubles-vitrages obligatoires (à la charge des seuls copropriétaires encore en simple-vitrage)</b>
	Réparation des lambris dégradés en Loggia	Réparation des lambris dégradés en Loggia
	Nettoyage des volets roulants	Nettoyage des volets roulants
	Remplacement des bavettes (appui de fenêtre)	Remplacement des bavettes (appui de fenêtre)
	Remplacement des coffres des volets roulants	Remplacement des coffres des volets roulants
	Nettoyage des garde-corps	<b>Remplacement</b> garde-corps à l'identique

### Lexique :

**Rive** : extrémité de la dalle de béton horizontale, qui forme le balcon ou la loggia ; elle est située le plus à l'extérieur et est notamment très exposée aux intempéries,

**Jouée** : paroi latérale des balcons des 3 pièces du bâtiment D,

**Acrotère** : petite construction qui borde les toitures-terrasses. L'acrotère prolonge le mur de façade jusqu'à la terrasse afin de faciliter le relevé d'étanchéité de cette dernière.

### Choix de l'entreprise générale en charge des travaux :

4 entreprises ont été consultées, 3 ont fourni des devis (SPEBI, SOCATEB, ISORE).

A la suite des auditions des entreprises, des visites de copropriétés ayant fait appel à ces entreprises, le Conseil Syndical considère la société SOCATEB comme étant la mieux disante mais se réserve la possibilité de finaliser le choix selon les résultats d'une négociation finale sur le scénario qui sera retenu à l'issue de l'AG des copropriétaires.

Voir aussi la Foire aux questions : question N°4 – comment se fait le choix de l'entreprise ?

### Financement des travaux :

A ce jour la vérification de tous les coûts est encore en cours. L'ensemble des coûts seront présentés à la réunion d'information et seront joints à la convocation de l'Assemblée Générale.

**Energie Pulse (Ingénierie financière) déclinera le coût des travaux qui permettra à chacun, en fonction de son bâtiment et de son type d'appartement, de connaître pour chaque scénario, son montant à charge et les mensualités dans le cas d'une souscription à un prêt collectif.**

Le fonctionnement des prêts collectifs y sera également détaillé.

## 3. Résolutions mises au vote

### 3.1. Scénario 1 – Réparation des bétons

Les enjeux :

- La responsabilité civile du Syndicat des copropriétaires en cas de chute de pierre sur des personnes ou de décrochage de certains garde-corps
- Eviter la pose de filets anti chute de pierres
- Sécuriser la résidence par des travaux pérennes de remise en état des bétons (garantie décennale)
- Supprimer les dépenses récurrentes d'interventions de cordistes (dernier devis = 202.000€)

Le vote de la résolution :

Compte tenu de ces enjeux relatifs à la sécurité impactant **tous les résidents** (voir ci-dessous), le vote de la résolution se fera en grille générale (et non par bâtiment), tout en maintenant une répartition des coûts selon les travaux réels de chaque bâtiment.

### Recommandation du Conseil Syndical pour le scénario 1 - Réparation des bétons

*Tous les membres du CS, sauf un, soutiennent le scénario 1 car **la dégradation des bétons** au niveau des joints de dilatation, des rives de loggia et de balcon, des acrotères et **des attaches de garde-corps** (dont la solidité de certaines, dans la durée, a été remise en cause par les cordistes, lors de leur dernier passage) est telle qu'un **risque d'accident corporel ne peut plus être écarté**. Planifier des interventions (réparations ponctuelles, purges) pour prévenir ce risque qui peut survenir sans que nous l'ayons anticipé, est désormais un exercice hasardeux.*

*Tous les membres du CS, sauf un, soutiennent aussi les modalités de vote le concernant : un avocat (le cabinet Cassel) ayant à la demande du CS précisé les conséquences d'un accident corporel dû à une chute de béton ou au décrochage d'un garde-corps de balcon : si la copropriété était recherchée en responsabilité, la collectivité des copropriétaires **supporterait les conséquences juridiques et financières des dommages, quel qu'ait été le vote de chacun (pour ou contre les travaux) en AG et quel que soit le bâtiment où les dommages surviendraient.***

***Dans ces conditions, si ce scénario 1 était rejeté par l'AG, le Conseil Syndical n'exclurait pas la possibilité de faire poser des filets de protection sur les façades pour les sécuriser.***

### **3.2. Scénario 2 et 3 – modalités de vote des résolutions**

Les travaux de ravalement (scénario 2) et d'Isolation Thermique par l'Extérieur (scénario 3) ont un impact sur l'aspect général des façades de la résidence.

Des travaux sur une partie seulement des bâtiments pourraient avoir un résultat inesthétique sur l'aspect général de la Résidence, faisant apparaître par contraste, sur les bâtiments non traités, les traces noires sur les pierres et le vieillissement des éléments en aluminium.

Il suffit de constater l'effet produit par le changement d'enseigne du supermarché : pierres neuves joutant celles existantes de nature différente, dont certaines encrassées (façade Société Générale).

Le règlement de copropriété prévoit que les travaux sur parties communes spécifiques à chaque bâtiment soient votés par bâtiment (article 127), mais également que l'harmonie générale de la résidence soit respectée (article 11).

Pour rester dans l'esprit du règlement de copropriété et tenir compte des différentes sensibilités exprimées par certains copropriétaires, il est proposé de **tenir compte de la réalité physique de la résidence en considérant 2 blocs de bâtiments** constitués des bâtiments ABCD d'une part et des bâtiments EF d'autre part.

Cette proposition :

- Constitue un point d'équilibre entre un vote général d'ensemble et un vote par bâtiment
- Evite d'alourdir considérablement la tenue de l'AG (6 résolutions au lieu de 18 pour un vote par bâtiment)
- **Ne change rien sur ce que chacun devra payer** : que ce soit un vote par bâtiment ou par bloc de bâtiment, le coût des travaux sera affecté selon le coût réel par bâtiment, comme cela est prévu par le règlement de copropriété.

**Pour chaque bloc de bâtiment (ABCD et EF) à l'issue des votes successifs des 2 scénarios, c'est le scénario le plus élaboré parmi ceux acceptés qui sera mis en œuvre.**

### **Recommandation du Conseil Syndical pour les modalités de vote**

*Tous les membres du Conseil Syndical, sauf un, sont favorables aux modalités de vote par bloc de bâtiments (ABCD et EF).*

*En effet, un ravalement ou une opération d'ITE, partiellement exécuté sur des façades adjacentes constituerait une régression de l'esthétique actuelle et dévaloriserait probablement autant, les appartements des bâtiments ravalés ou isolés par ITE, que les appartements qui ne le seraient pas.*

### 3.3. Scénario 2 - Ravalement

#### Enjeux

- Rentabiliser les frais fixes liés aux travaux (échafaudages) pour anticiper d'autres travaux utilisant ces mêmes structures et qui pourraient s'imposer dans un avenir proche,
- Maintenir le standing de la résidence et bénéficier d'un cadre de vie plus valorisant.

#### Réflexions du Conseil Syndical pour le Scénario 2 - Ravalement

*Même si la résidence a plutôt bien vieilli, il est indéniable qu'elle présente en de multiples endroits les stigmates du temps : salissure des pierres, pierres cassées, coffrages métalliques des volets roulants lépreux, etc....*

*Seul un ravalement intégrant le remplacement de certains éléments (bavettes d'appui des fenêtres, habillage des coffres de volets roulant) **redonnerait à la résidence le niveau de standing qui était le sien à la construction, pour retrouver une amélioration de notre cadre de vie et une valorisation de notre patrimoine immobilier.***

*Son montant paraît en première lecture élevé mais à l'analyse il ne l'est pas en proportion des avantages additionnels qu'il procure sur le scénario 1 car le montage et de démontage des échafaudages est un coût fixe important du scénario 1 que des travaux de ravalement permettraient partiellement d'amortir : **regrouper réparation des bétons et ravalement** (qui ne manquera pas d'intervenir un jour) **dans un seul chantier, procurerait une économie de l'ordre de 700 000 € par rapport à des opérations distinctes.***

*Enfin, il a été prévu une possibilité de financement collectif (plus souple que le recours individuel à l'emprunt) pour répondre à la préoccupation légitime du coût du scénario 2.*

### 3.4. Scénario 3 - Isolation Thermique par l'Extérieur :

#### Enjeux

- Améliorer le confort à l'intérieur des appartements aussi bien en hiver que lors des canicules, (notamment ceux encore dotés de simples vitrages),
- Réduire les consommations d'énergie et l'impact des hausses de prix du chauffage déjà annoncées (+15% en 2023 et +8% en 2024), réduction de l'ordre de 50 000 € par an au prix actuel des Mégawattheures achetés à la CPCU (Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain).
- Contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique. C'est un investissement à long terme qui placera la Résidence parmi les copropriétés les plus économes en énergie.

## Réflexions du Conseil Syndical pour le scénario 3 - ITE

Le scénario 3 a soulevé plusieurs interrogations qui se regroupent en trois thèmes : impact sur l'esthétique des façades, impact sur les économies d'énergie, rapport bénéfice/coût.

### Impact sur l'esthétique des façades

Les façades actuelles, sont en pierre de taille, jointées.

Ce ne sera plus le cas avec une ITE. L'absence de joint entre les pierres, a deux conséquences (voir photos en annexe 5) :

- L'espace entre les pierres crée des lignes horizontales et verticales qui « marquent » la façade au format des pierres ; la façade perd son caractère homogène d'origine pour un quadrillage plus marqué,
- Les salissures se déposent sur la tranche supérieure des pierres puis par ruissellement sur la façade ; le risque de devoir procéder ensuite à des ravalements plus fréquents augmente.

Par ailleurs, si l'ITE avec des façades en crépi est bien maîtrisée, **le recul des ITE sur de grands ensembles résidentiels en pierre de taille reste faible** pour valider la pérennité des solutions techniques.

Des malfaçons sont possibles, dues à l'existence d'une lame d'air pour évacuer l'humidité entre la pierre extérieure et l'isolant ; on n'en connaît pas, à ce jour, l'évolution à long terme ceci pouvant créer un risque d'interventions potentiellement coûteuses et de fréquence inconnue.

### Impacts sur les économies d'énergie

**Actuellement, notre résidence se situe dans la moyenne :**

Les étiquettes des logements en France se répartissent comme suit (source ADEME 2022) : 9% en AB, 58% en CD ; 34% en EFG.

La Résidence Gallia est classée en C ou D selon les bâtiments (voir page 12).

La réglementation actuelle interdit de mettre en location les logements en étiquette G en 2025, F en 2028 et E en 2034.

Le classement honorable de la Résidence est le résultat des actions menées depuis 10 ans, qui ont générés 19% d'économie de chauffage : pompe à débit variable dans la sous-station CPCU, installation de doubles-vitrages sur volontariat de copropriétaires (67% des vitrages), installation de robinets thermostatiques (39% des radiateurs), et installation d'une ventilation hygroréglable.

Le choix du **scénario 3** (Isolation Thermique par l'Extérieur des murs extérieurs, déploiement complet des doubles-vitrages et des robinets thermostatiques) permettra d'obtenir **un gain supérieur à 35% sur les dépenses de chauffage** et de passer **tous les bâtiments en étiquette B**.

C'est aussi l'occasion pour notre Résidence de contribuer de manière significative à la lutte contre le réchauffement climatique.

**Certaines actions complémentaires, pour parvenir à des économies d'énergie supplémentaires, sont envisageables, que nous choisissons ou non de réaliser l'ITE :**

- Portes d'accès aux bâtiments (fermeture hermétique et doubles vitrages),
- Calorifugeage partiel de la boucle d'eau chaude, dans les gaines techniques d'appartement,
- Complément d'isolation des toitures terrasses non encore traitées,
- Mise en œuvre d'une conduite prédictive du chauffage avec contrôle de température (inférieure à 19°C) dans des appartements témoins équipés de doubles-vitrages.

***Si le scénario 3 n'est pas choisi, certaines rénovations, qui y sont prévues, restent possibles :***

- *Doubles-vitrages non encore installés (environ 33%), sur la seule initiative de chaque copropriétaire,*
- *Déploiement de robinets thermostatiques non encore installés (61%), sur décision de l'Assemblée Générale,*
- *Isolation Thermique par l'extérieur des pignons enduits (Bât A et D) et des pièces aux derniers étages des bâtiments ABCD donnant accès aux terrasses à usage privatif, à décider dans une autre Assemblée Générale.*

***Néanmoins, toutes ces actions, en dehors de l'ITE, mises bout-à-bout, ne permettront pas de passer en étiquette B.***

### **Rapport bénéfice / coût**

*Le scénario 3 – ITE est très onéreux, mais il bénéficie d'une subvention, couvrant 40% du surcoût par rapport au scénario 2. Il bénéficie également d'un dispositif de financement collectif avantageux (Prêt à taux zéro pour la partie ITE (soit environ la moitié du coût du chantier), complété par un prêt collectif, plus souple que le recours individuel à l'emprunt).*

*Pour autant, sa **rentabilité financière** (économie de coût de chauffage et accroissement de la valeur du patrimoine au regard de l'investissement) est obtenue au bout de **plusieurs décennies** et pourrait être dégradée par une **augmentation de la fréquence des travaux d'entretien des façades** : 50 ans durée de vie de la façade actuelle, sans ravalement (voir ci-dessus).*



# Foire Aux Questions

## A. Travaux

### 1. Pourquoi ne peut-on pas continuer comme précédemment avec des cordistes ?

- ⇒ Les cordistes eux-mêmes ont alerté sur le niveau de dégradation avancée des bétons et la nécessité de réaliser des travaux dont certains ne peuvent pas être effectués sans échafaudage,
- ⇒ Le Conseil Syndical en a eu confirmation lors de la visite d'une copropriété ayant choisi de n'utiliser des échafaudages que pour une partie des façades, et qui a dû l'étendre par la suite à l'ensemble des bâtiments moyennant un surcoût important.

### 2. Pourquoi est-il nécessaire d'utiliser des échafaudages fixes pour réparer les bétons ?

- ⇒ Afin que les balcons puissent être correctement "enrobés" par l'étanchéité liquide sur toutes les surfaces (le dessus, la tranche et les premiers cm en dessous), il est nécessaire de démonter les garde-corps,
- ⇒ Il en va de même pour les appuis de fenêtres sans balcon mais avec garde-corps,
- ⇒ Le démontage et remontage des garde-corps ne peut se faire qu'avec des échafaudages fixes,
- ⇒ Les garde-corps dont les fixations seront abimées seront remplacés par un modèle identique.

### 3. Pourquoi est-il nécessaire de poser une étanchéité liquide avec ajout de carrelage sur les loggias ?

- ⇒ C'est la méthode couramment utilisée pour les immeubles d'habitation afin d'éviter les infiltrations d'eau qui corrodent les fers et à la longue entraînent la chute de morceaux de béton
- ⇒ Toutes les copropriétés, visitées par le Conseil Syndical, ayant eu à traiter des éclats de béton, ont eu recours à cette technique ou ont dû y recourir par la suite. (cf annexe 3),
- ⇒ L'ajout de carrelage est nécessaire pour protéger la résine d'étanchéification,
- ⇒ La structure des loggias a été vérifiée par un ferroskan, appareil qui permet de « voir » à l'intérieur du béton. Il a montré une forte solidité (double ferrailage installé entre 2 murs porteurs) pouvant aisément supporter un nouveau carrelage et les jardinières existantes. (cf annexe 4).

### 4. Comment se fait le choix de l'entreprise ?

Le choix de l'entreprise chargée des travaux se fait à la suite du processus suivant :

- ⇒ Rédaction d'un cahier des charges normalisé par l'Architecte,
- ⇒ Envoi, par l'architecte, d'un appel d'offres à 3 entreprises ayant une expérience de travaux sur les façades de copropriété de notre taille : SPEBI, SOCATEB, ISORE (SPEBI et SOCATEB avait été consultés lors du projet de ravalement de 2019),
- ⇒ ISORE n'a répondu qu'au scénario 3 ITE avec des prix beaucoup plus élevés.

Les éléments à notre disposition pour décider du choix de l'entreprise sont actuellement :

#### **Rapport d'offres rédigé par l'Architecte :**

SOCATEB : 180 salariés, CA : 100 M€, 60% copropriété / 40% bailleurs,

- Plusieurs pôles : pierre, ITE, étanchéité, serrurerie, amiante, Bureau d'étude,
- Sous-traitance : tâches de préparation. Équipes internes privilégiées sur les copropriétés,
- Visite de la résidence,
- Réinterviennent sur des copropriétés 25 ans après.

SPEBI : 110 salariés, CA : 49M€, 45% copropriété / 50% bailleurs / 5% tertiaire,

- Plusieurs pôles : Échafaudage, Désamiantage, Métallerie, Tôlerie, Bardage, SAV, Méthode,
- Sous-traitance : pose isolation et peinture,
- Pas de visite de la résidence,
- Avantage prix pour le scénario 3 ITE.

#### **Comparaison par le Conseil Syndical des avis recueillis sur internet et diverses plateformes :**

- Léger avantage à SPEBI sur l'indice de confiance global,
- Léger avantage à SOCATEB sur le rapport au travail en interne (gestion sous-traitants et personnels) et chantiers en hauteur.

#### **Visite de copropriétés mentionnées par les entreprises, par des membres du CS :**

SOCATEB

- 2016-2018 : 2 bd Jourdan 75014 – Réparation balcons par étanchéité liquide, ITE finition Crépi.
- 2020 : 95 bd Romain Rolland 92 Montrouge - Réparation balcons par étanchéité liquide, ITE finition Pierre agrafée et Crépi.

SPEBI

- 2021-2022 : 4 place de la Garenne 75014 - Réparation balcons par étanchéité liquide.
- 2023-2024 : 172 rue Gabriel Péri 94 Ivry - ITE finition Crépi, changement des fenêtres.
- 2020-2021 : 61 rue de la Tombe-Issoire – Ravalement de la façade « Ciment », pas d'ITE

Léger avantage à SOCATEB sur le suivi des chantiers et la satisfaction générale des copropriétés.

Les devis des entreprises SOCATEB et SPEBI sont très proches pour les scénarios 1 et 2.

Le choix final de l'entreprise est envisagé après négociations, consécutives au choix du scénario de travaux que fera l'AG du 12 mars 2024.

#### **5. Combien de temps vont durer les travaux ?**

- ⇒ Durée du chantier au total sur la résidence :  
Scénario 1 = 16 mois / Scénario 2 = 18 mois / Scénario 3 = 24 mois,
- ⇒ Les bâtiments seront traités en 3 tranches successives.

#### **6. Les ouvriers devront ils avoir accès à l'intérieur de mon appartement ?**

- ⇒ NON, toutes les interventions se feront depuis l'extérieur.

## **7. Que devrais-je faire de ce qui se trouve sur mon balcon ?**

- ⇒ Un espace dédié aux pots de fleurs et jardinières sera prévu dans le jardin de la résidence pour permettre aux résidents concernés de les stocker durant les travaux,
- ⇒ Les résidents, qui le souhaiteraient, pourront faire appel à une aide extérieure qui leur sera proposée par le syndic (ainsi que, pour les copropriétaires concernés, le démontage-stockage-remontage, des stores banne).

## **8. Quand les travaux démarreront ils ?**

- ⇒ Les travaux devraient démarrer environ 6 mois après la tenue de l'assemblée,

## **9. Est-il possible de remplacer les volets roulants d'origine à l'occasion des travaux ?**

- ⇒ Oui, les volets roulants étant privatifs, la démarche sera obligatoirement individuelle,
- ⇒ Cependant, le Conseil Syndical organisera un appel d'offre groupé pour les copropriétaires concernés, s'ils sont suffisamment nombreux.

## **10. Le changement des vitrages des locaux communs est-il prévu ?**

- ⇒ Seuls les locaux chauffés sont concernés,
- ⇒ Les vitrages de la loge du gardien ont déjà été changés,
- ⇒ En dehors du hall principal, la salle de réunion n'est pas chauffée de manière permanente, les halls des bâtiments ne sont pas chauffés.

## **11. L'aspect extérieur de la Résidence sera-t-il modifié par le Ravalement (scénario 2) ?**

- ⇒ Non, l'aspect extérieur sera conservé. Les pierres agrafées actuelles seront nettoyées et les pierres cassées remplacées par une pierre de taille de même nature,
- ⇒ Les parements en aluminium, recouvrant les coffres de volet roulant et les appuis de fenêtres, seront remplacés par des neufs,
- ⇒ Les garde-corps seront simplement nettoyés (avec un risque de maintien de traces de carbonatation sur la main courante mais sans impact sur l'esthétique générale d'ensemble).

## **12. L'aspect extérieur de la Résidence sera-t-il modifié par l'Isolation Thermique par l'Extérieur (scénario 3) ?**

- ⇒ Oui, bien que les pierres agrafées actuelles soient remplacées par des pierres de taille de même nature, l'absence de joint entre les pierres fera perdre l'aspect homogène de la façade au profit d'un quadrillage plus marqué,
- ⇒ Cette absence de joint entre les pierres agrafées augmente la sensibilité à l'encrassement de la façade (voir photos en annexe 5),
- ⇒ La différence entre les pierres du rez-de-chaussée (veinées) et celles des étages supérieurs (unies) sera conservée,
- ⇒ Les garde-corps seront remplacés par un modèle neuf identique.

### 13. Comment vont évoluer les étiquettes énergétiques après la réalisation de l'Isolation Thermique par l'Extérieur (scénario 3) ?

⇒ D'après les calculs du thermicien (NPSEN/ECIC) tous les bâtiments atteindront l'étiquette B (5% des bâtiments résidentiels en France) :

Bâtiments	Etat existant		Etat après travaux	
	Etiquette	Cep (KWh/m <sup>2</sup> .an)	Etiquette	Cep (KWh/m <sup>2</sup> .an)
ABC	C	144	B	83
D	D	154	B	81
E	C	134	B	81

⇒ Les gains obtenus dépassent dans tous les cas 35%, seuil qui permet d'obtenir les subventions.

### 14. Que deviennent les vitrages actuels dans le scénario 3 (Isolation Thermique par l'Extérieur) ?

- ⇒ Seuls les vitrages simples devront obligatoirement être remplacés par des doubles vitrages,
- ⇒ Le remplacement des vitrages simples par des double vitrages est une condition nécessaire au dépassement du seuil de 35% déclenchant les subventions,
- ⇒ Ces travaux seront à la charge exclusive des copropriétaires concernés.

### 15. Pourquoi proposer de voter l'étanchéité des terrasses des bâtiments B, C et D ?

- ⇒ Ce sont les 3 terrasses dont la réfection de l'étanchéité est la plus ancienne : B et C en 2001, D en 2005, E en 2009, A en 2012,
- ⇒ Ces travaux évitent de futures infiltrations d'eau, susceptibles de dégrader les acrotères qui viendraient d'être restaurés, quel que soit le scénario de travaux choisi,
- ⇒ Les résolutions sont proposées en vote par bâtiment, car il n'y a pas d'impact sur l'esthétique générale de la Résidence,
- ⇒ La refonte de l'étanchéité sera accompagnée d'une isolation thermique, ce qui permet d'intégrer ces travaux dans les demandes de subventions en cas de vote du scénario 3 (Isolation Thermique par l'Extérieur).

## B. Répartition des coûts

### 16. Mon bâtiment est moins dégradé. Aurais-je à supporter les coûts des bâtiments plus dégradés ?

⇒ Non, le calcul des quotes-parts tient compte des travaux réellement effectués en fonction de l'état de chaque bâtiment.

### 17. En tant que propriétaire d'un parking ou d'une cave, aurais-je à payer ces travaux ?

- ⇒ Non vous n'aurez rien à payer pour ce type de lot,
- ⇒ Néanmoins, vous êtes concerné par les travaux du scénario 1, car votre responsabilité serait engagée au même titre que celle des autres copropriétaires, en cas d'accident corporel, provoqué par une chute de béton. Le vote des travaux de réparation des bétons permet de répondre à ce risque.

### **18. En tant que propriétaire d'un commerce, comment suis-je concerné par ces travaux ?**

- ⇒ Il n'y a pas de différence avec les propriétaires de logement,
- ⇒ Votre responsabilité serait engagée en cas d'accident corporel consécutif à une chute de béton,
- ⇒ Votre quote-part de travaux sera calculée à partir des coûts réels par bâtiment, puis en fonction de vos tantièmes de charge « Bâtiment »,
- ⇒ En cas de vote de l'ITE, vous profiterez de l'accroissement du confort et de la baisse des charges de chauffage correspondante.

## **C. Paiement des travaux et emprunts**

### **19. Quand devrais-je payer le coût des travaux ?**

- ⇒ Les personnes qui souscrivent au prêt collectif paieront selon l'échéancier correspondant,
- ⇒ Les personnes ne souhaitant pas souscrire au prêt collectif devront s'acquitter d'un appel de fonds unique appelé environ 6 mois après la décision d'Assemblée Générale.

### **20. Pourquoi n'y a-t-il qu'un seul appel de fonds pour les copropriétaires qui ne souscrivent pas au prêt collectif ?**

- ⇒ Il est essentiel de s'assurer que toutes les sommes nécessaires au paiement des travaux soient sécurisées AVANT le démarrage du chantier,
- ⇒ Des impayés en cours de chantier, dus à des copropriétaires défaillants, auraient pour conséquence de bloquer l'avancement des travaux avec toutes les conséquences financières et la gêne qui seraient supportées par l'ensemble des copropriétaires,
- ⇒ Les sommes seront appelées par le Syndic environ 6 mois après le vote des travaux.

### **21. Que se passe-t-il en cas de défaillance d'un ou plusieurs copropriétaires à l'un des prêts collectifs ?**

- ⇒ Chaque copropriétaire est désolidarisé, c'est la caution qui se charge de gérer les contentieux.

### **22. La souscription au prêt collectif ou au PTZ (prêt à taux zéro) est-elle obligatoire ?**

- ⇒ Non, chaque copropriétaire peut payer comptant (le cas échéant avec un prêt individuel qu'il a souscrit directement auprès de sa banque) ou à travers les prêts collectifs,
- ⇒ Mais il est conseillé de voter cette possibilité en AG afin de ne pénaliser personne.

### **23. Qui peut bénéficier du prêt collectif ou du PTZ ?**

- ⇒ Tous les copropriétaires sans condition d'âge, de santé ou de revenu peuvent y souscrire (pas d'étude de solvabilité individuelle) mais il faut être à jour de ses charges sur les 12 derniers mois.

### **24. Est-ce que je peux choisir la durée du prêt collectif ou du PTZ ?**

- ⇒ Non, c'est la même durée pour tous les copropriétaires : 10 ans pour le prêt et 20 ans pour le PTZ.

## **25. Quels sont les avantages du prêt collectif et du PTZ ?**

- ⇒ Etaler les dépenses avec des remboursements mensuels ou trimestriels,
- ⇒ Bénéficier d'un taux négocié y compris pour des personnes ne présentant pas toutes les conditions généralement exigées par les banques pour un prêt personnel,
- ⇒ Pas de frais de dossier ni d'hypothèque, ni d'obligation d'ouvrir un compte bancaire,
- ⇒ Possibilité de ne faire appel au prêt collectif ou au PTZ que pour une partie des sommes à payer, le reste étant payé comptant.

## **26. Pourquoi le PTZ ne couvre pas l'ensemble des travaux ?**

- ⇒ Parce qu'il ne concerne que les travaux de rénovation énergétique.

## **27. Est-ce que je peux souscrire uniquement au PTZ ?**

- ⇒ Oui.

## **28. Comment se faire accompagner sur les solutions de financement les plus adaptés à ma situation ?**

- ⇒ Des permanences seront assurées par Energie Pulse, dans le local du Conseil Syndical, pour établir des plans de financement personnalisés :
  - Jeudi 25/01/2024 de 12h à 15h, puis de 17h à 20h
  - Mardi 30/01/2024 de 11h à 13h, puis de 16h à 19h
  - Jeudi 01/02/2024 de 12h à 15h, puis de 17h à 20h
- ⇒ Les rendez-vous pourront être pris lors de la réunion d'information du mardi 23 janvier ou par la suite en s'inscrivant auprès du gardien.

## **D. Valeur du patrimoine et retour sur investissement**

### **29. Les travaux ont-ils une incidence sur la valeur patrimoniale de mon appartement ?**

- ⇒ Oui, au moins pour les raisons suivantes :
  - Rendre plus rapide la vente du bien à un prix de marché,
  - Éviter une dégradation de la valeur patrimoniale en conservant le niveau de qualité des façades ,
  - Anticiper une injonction de la Ville de Paris, de procéder à un ravalement de l'ensemble immobilier, non réalisé depuis plus de 50 ans,
  - Les notaires observent une légère surcote des appartements mieux isolés,
  - Le surcout d'une Isolation Thermique (en tenant compte des subventions obtenues) par rapport à un simple Ravalement représente moins de 2% de la valeur patrimoniale de la Résidence (évaluée à 10 000 €/m<sup>2</sup>).

### **30. Quels seront les gains associés à l'isolation thermique ?**

- ⇒ Selon les calculs du thermicien NEPSEN/ECIC, les gains sur la consommation d'énergie représenteront plus de 35% par rapport à la consommation actuelle, Ils s'ajouteront aux 19% déjà obtenus depuis 10 ans par le déploiement des doubles-vitrages. Cette action atteint sa limite puisque les 2/3 des vitrages ont déjà été rénovés,
- ⇒ C'est principalement l'isolation des murs extérieurs (70% de la surface totale) qui permet ce progrès significatif.

**31. Comment les charges de chauffage seraient elles réparties dans le cas où les travaux d'ITE ne seraient réalisés que pour un seul des blocs de bâtiment ?**

⇒ Le conseil syndical proposera lors de l'Assemblée Générale 2025, la pose de compteurs de calories permettant de connaître les consommations de chaque bloc afin que les charges de chauffage soient équitablement réparties.

**32. Quels sont les incidences pour les bailleurs ?**

⇒ Outre la valorisation de leur bien immobilier, les travaux sont fiscalement déductibles du revenu des loyers et peuvent justifier une revalorisation des loyers, lors d'un changement de locataire.

Si vous avez d'autres questions,

Si vous souhaitez compléter vos informations,

Si vous souhaitez voir les échantillons des pierres retenues pour le scénario avec ITE,

Le Conseil Syndical vous invite à participer à la  
**Réunion d'information**  
**du mardi 23 janvier à 18h30**  
**au couvent des Franciscains**  
**7 rue Marie-Rose 75014**

## **ANNEXES**

Annexe 1 : Photos des principales dégradations de béton pour chaque bâtiment de la résidence Gallia

Annexe 2 : Photos sur le vieillissement des façades (traces noires sur les pierres, garde-corps, marbres noirs, habillage des volets roulants, nez de fenêtres, casquettes des entrées de bâtiment, façade du bâtiment E ...)

Annexe 3 : Compte rendu visite dans une copropriété ayant mis en œuvre une étanchéité liquide des balcons (5 à 7 avenue Pierre Grenier, 92-Boulogne-Billancourt)

Annexe 4 : Résultat étude ferroskan des balcons

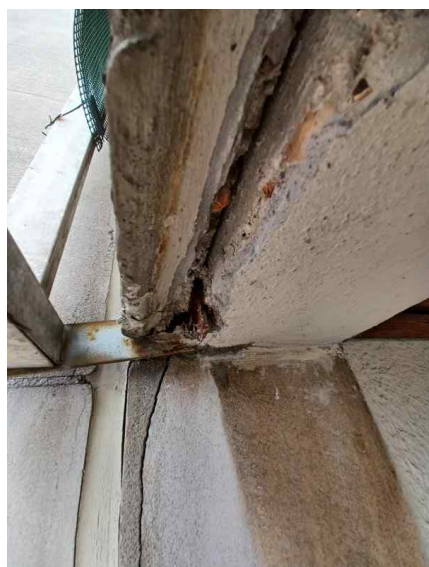
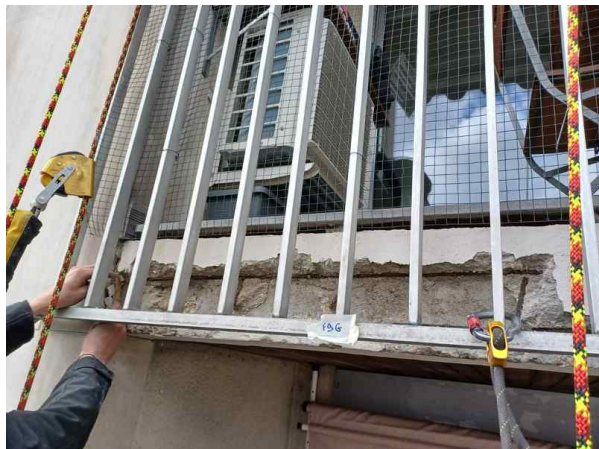
Annexe 5 : Photos de façades en pierre de taille agrafées non jointées (effet de quadrillage et sensibilité aux salissures) Immeubles Quai Marcel Boyer 94-Ivry sur seine

Annexe 6 : Synthèse des offres de financement

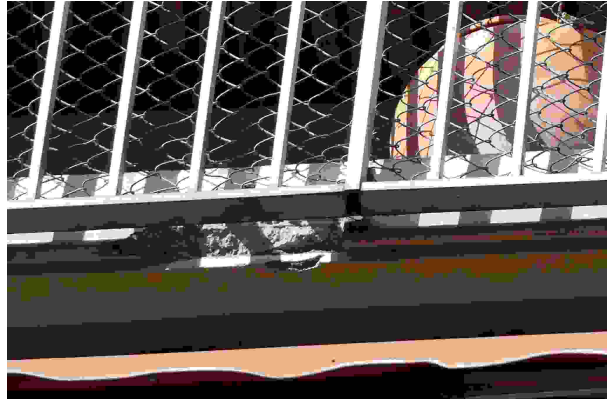


## Annexe 1 : Résidence Gallia - Purge réalisée par Versant (cordistes) en mars 2023

La purge des rives de balcons et des acrotères montre une accélération de la dégradation des bétons et une fragilisation des fixations des garde-corps.

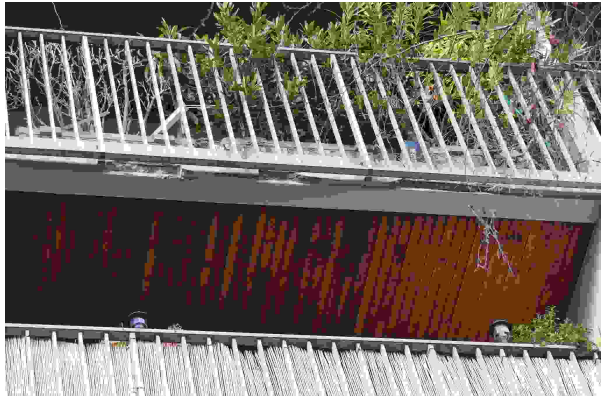
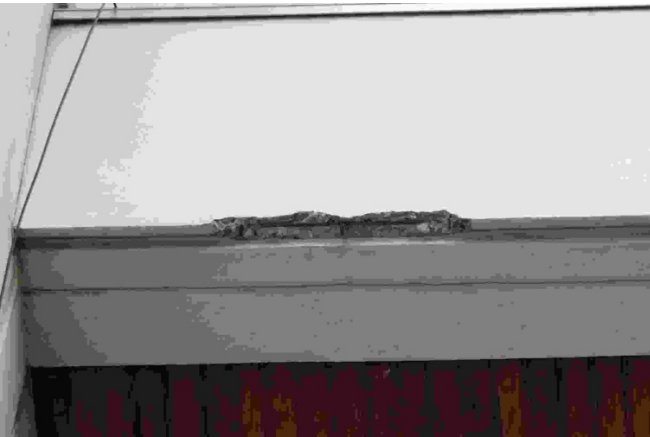


Fixation garde-corps



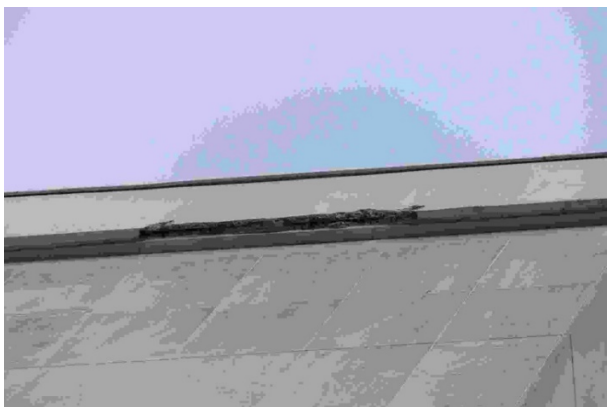
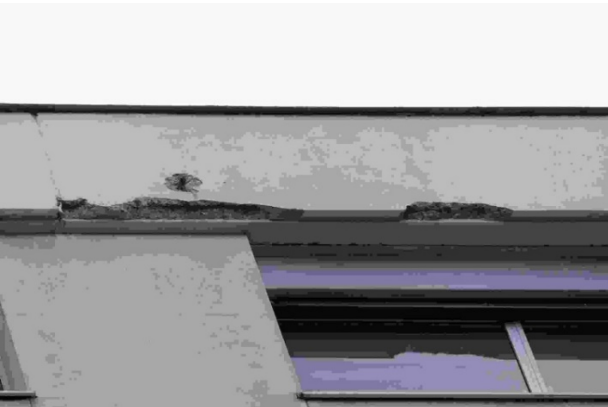
Bat B 10<sup>ème</sup> côté Corentin

Bat B 9<sup>ème</sup> côté Corentin



Bat C Corentin

Bat C 4<sup>ème</sup> côté Corentin

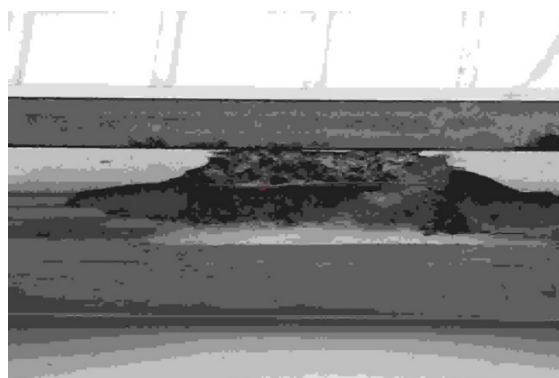


Bat D Sarrette

Bat D Marie Rose



Bat E Sarrette



Bat E (baie) 4<sup>ème</sup> côté Sarrette

## Annexe 2 : Résidence Gallia - Traces de salissures sur les façades





### Annexe 3 : Travaux d'étanchéité liquide sur balcons (retour d'expérience)

Adresse : 5 à 7 avenue Pierre Grenier, Boulogne-Billancourt

Entretien : François Clain le 11 décembre 2023 avec M. Ganzin, Président du Conseil Syndical

Année de construction de l'immeuble : 1960, Résidence de 1 000 lots

#### **Travaux de 2012 :**

Pour résoudre le problème de bétons dégradés sur des rives de balcon, il est décidé de procéder à la pose d'étanchéité liquide + carrelage. Ce chantier accompagnait le remplacement des garde-corps et la révision des sous-faces des balcons fortement dégradés.

Ces travaux ont nécessité la pose d'échafaudages du fait du démontage nécessaire des garde-corps.

Sur le premier bâtiment, où les dégradations de bétons sont fortes, tous les balcons ont été traités en étanchéité liquide.

Sur le second bâtiment, où les dégradations sont moins fortes, seuls 15% des balcons sont été traités en étanchéité liquide.

#### **Situation en 2023, après 11 ans :**

Sur le premier bâtiment, il n'y a pas de dégradations observées sur les balcons.

Sur le second bâtiment, des dégradations se sont développées sur les balcons non traités en 2012.

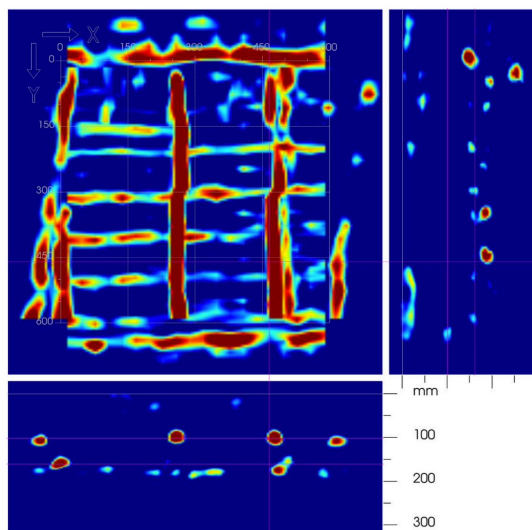
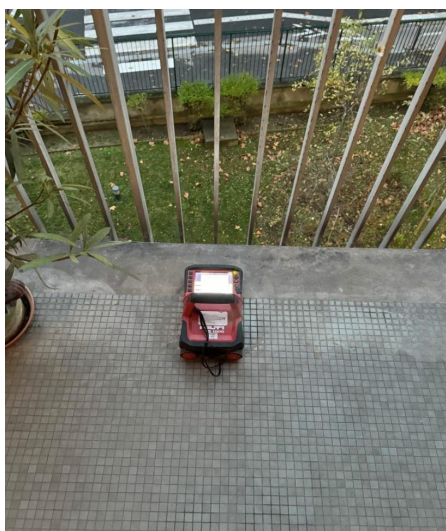
### Annexe 4 : Compte-rendu de l'étude ferroskan

Étude Ferroskan effectuée par le Bureau d'Étude Structure OREGON.

L'étude a été réalisée à partir de sondages non destructifs de type ferroskan.

L'appareil utilisé permet de visualiser la structure du béton formant le balcon.

#### **Extraits du rapport du Bureau d'Études**



Le relevé par Ferro scan nous donne les résultats suivants sur les caractéristiques de la dalle :

<b>Nature</b>	Béton armé
<b>Épaisseur</b>	Environ 20cm
<b>Armatures de la nappe inférieur</b>	<b>Ax</b> : HA 8 / esp = 15cm <b>Ay</b> : HA 8 / esp = 15cm
<b>Armatures de la nappe supérieur</b>	<b>Ax</b> : HA 12 / esp = 15cm <b>Ay</b> : HA 10 / esp = 15cm

*Le balcon de cet immeuble est un plancher en béton armé. Il ne présente aucun signe de désordre structurel sur les deux faces. Sa composition est compatible avec l'usage pour lequel il est dédié.*

*Nous avons constaté que les sections des ferrillages présentes dans les éléments (plancher) sont suffisantes pour résister aux charges auxquelles le balcon est exposé.*

*Nous avons constaté aussi que le plancher ne présente aucun signe de désordre structurel sur les deux faces.*

*Donc, nous concluons que les balcons n'ont pas besoin d'être renforcés.*

*Nous rappelons que les charges d'exploitation pour un balcon sont de 350 kg/m<sup>2</sup>.*

*Les pots de fleurs mis en place sur les balcons ne doivent pas dépasser cette charge admissible.*

Le balcon, constitué d'une dalle en béton de 20 cm, repose sur 2 murs porteurs avec un double ferrillage, ce qui rend sa résistance très performante.

Ceci permet d'envisager la pose d'un carrelage supplémentaire (en protection de la résine, formant l'étanchéité liquide), tout en maintenant l'utilisation de jardinières.

### **Annexe 5 : Façade en pierre de taille agrafées non jointées**

(Immeubles quai Marcel Boyer 94-Ivry sur seine)



## Annexe 6 : Synthèse des offres de financement

<b><u>OFFRE DE FINANCEMENT DES SCENARIOS 1 &amp; 2</u></b>	
<b>Prêt collectif de la CAISSE D'EPARGNE Ile De France (CEIdf)</b>	
<b>Type de prêt</b>	<b>COPRO 100</b>
<b>Souscripteur</b>	Adhésion volontaire des Copropriétaires
<b>Conditions d'octroi</b>	Pas de limite d'âge, pas de questionnaire de santé, pas d'étude de solvabilité  Etre à jour du paiement de ses charges de copropriété Si prêt > 23 500€ (caution incluse), avis d'imposition à fournir
<b>Solidarité entre les emprunteurs</b>	Non, les impayés sont gérés directement par la caution de CEIdf
<b>Durée</b>	<b>Au choix de chaque copropriétaire</b> plusieurs échéances (3,5,7,10,12,15,20 ans)
<b>Taux</b>	Actuellement : TAEG 6,04% sur 10 ans, y compris frais de dossier et de caution
<b>Débloqué des fonds</b>	Compte de la Copropriété chez le Syndic dès la signature du contrat par le syndic
<b>Paiement des échéances</b>	Prélèvement mensuel sur le compte bancaire de chaque copropriétaire (par la CEIDF)

### OFFRE DE FINANCEMENT DU SCENARIO 3

#### Prêt collectif de la CAISSE D'EPARGNE Ile De France (CEIdf)

Type de prêt	Prêt à taux Zéro (PTZ)	COPRO 1	Avance des subventions publiques
<b>Souscripteur</b>	Adhésion volontaire des Copropriétaires	Adhésion volontaire des Copropriétaires Complète le PTZ en finançant les travaux qui ne sont pas liés à la rénovation énergétique.	vote préalable en AG pour une <u>adhésion obligatoire</u> de tous les Copropriétaires
<b>Conditions d'octroi</b>	<p><b>Ne finance que les travaux de rénovation énergétique.</b></p> <p>Ouvert aux Copropriétaires occupants et bailleurs (si logement = résidence principale).</p> <p>Pas de limite d'âge, pas de questionnaire de santé, pas d'étude de solvabilité</p> <p>Etre à jour du paiement de ses charges de copropriété</p> <p>Si prêt &gt; 23 500€ (caution incluse), avis d'imposition à fournir</p>	<p><b>Complète le PTZ</b> en finançant les travaux qui ne sont pas liés à la rénovation énergétique.</p> <p>Pas de limite d'âge, pas de questionnaire de santé, pas d'étude de solvabilité</p> <p>Etre à jour du paiement de ses charges de copropriété</p> <p>Si prêt &gt; 23 500€ (caution incluse), avis d'imposition à fournir</p>	<p>Tous les copropriétaires (même ceux n'ayant pas opté pour un prêt collectif).</p> <p>Engagement irrévocable de versement des subventions sur compte spécifique travaux ouvert à la CEIdF au nom du Syndicat des Copropriétaires</p>
<b>Solidarité entre les emprunteurs</b>	Non, les impayés sont gérés directement par la caution de la CEIdf		
<b>Durée</b>	20 ans une seule à retenir pour toute la copropriété (pas de choix individuel)	10 ans une seule à retenir pour toute la copropriété (pas de choix individuel)	36 mois maximum
<b>Taux</b>	0% hors frais de caution (TAEG 0,7%) pas de frais de dossier	Actuellement : TAEG 6% sur 10 ans y compris frais de dossier et de caution	Actuellement TAEG 4,67% pas de frais de dossier
<b>Déblocage des fonds</b>	Compte spécifique travaux ouvert à la CEIdF au nom du Syndicat des Copropriétaires  Paiement des fournisseurs directement par la CEIdF, selon les demandes d'acompte	Compte spécifique travaux ouvert à la CEIdF au nom du Syndicat des Copropriétaires  Paiement des fournisseurs directement par la CEIdF, selon les demandes d'acompte	Compte spécifique travaux ouvert à la CEIdF au nom du Syndicat des Copropriétaires  Paiement des dernières tranches des travaux (après utilisation des autres fonds) directement aux fournisseurs par la CEIdF
<b>Paiement des échéances</b>	Prélèvement trimestriels par appels de fonds du syndic	Prélèvement trimestriels par appels de fonds du syndic	Le coût de ce prêt sera appelé par le syndic en une fois au moment de son déblocage et régularisé au moment de son remboursement (paiement des subventions).