



Projet de Plan Pluriannuel des Travaux

L'Arc en Ciel

Copropriétaires de la Copropriété L'Arc en Ciel

3 rue de Cordier

01 000 BOURG-EN-BRESSE

représentés par le Conseil Syndical et le Syndic Bourg Gestion Immobilier

Référence :

Objet : PPPT Bâtiment L'Arc en Ciel – 1 Bâtiment Logements + annexe Garages

BE Thermique : ECO 4 HOME – 150 rue Georges Charpak – 01390 CIVRIEUX

Contact : Laurent RIMBERT - Tél 06 50 19 07 99 - Courriel laurent.rimbert@eco4home.fr



Table des matières

PRESENTATION – CONTEXTE DE LA COPROPRIETE	3
OBJET DE LA MISSION DE PPPT	4
TERMINOLOGIE.....	5
CADRE D'INTERVENTION.....	6
-Rappel du Cadre	6
-Limites de la mission confiée.....	6
DESCRIPTION DE LA COPROPRIETE	7
Descriptif	7
« Locaux » annexes :.....	7
Données techniques liées à l'audit / DPE	8
SYNTHESE DES OBSERVATIONS	9
Etat de la copropriété par rapport à ses obligations légales.....	9
Synthèse de l'Etat (apparent) des parties communes des bâtiments d'habitation (hors performance énergétique) et autres	10
Synthèse de l'Etat (apparent) des équipements communs	11
Synthèse des améliorations ou obligations techniques (travaux plutôt peu onéreux).....	12
Synthèse des améliorations patrimoniales (travaux plutôt lourds autres qu'énergétique)	13
Synthèse des préconisations pour améliorer la performance énergétique liée au DPE	14
OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES.....	16
Le carnet d'entretien.....	16
Diagnostic Amiante	16
Rapport Quinquennal Ascenseur	16
OBSERVATIONS SUR L'ETAT DES PARTIES COMMUNES.....	17

Les accès au(x) halls des bâtiment(s)	17
Circulations intérieures dans les communs	18
Les Balcons et Façades du(es) bâtiment(s)	19
Les façades du(es) bâtiment(s) - Suite	20
Toitures terrasses.....	22
Les planchers bas du(es) bâtiment(s).....	23
OBSERVATIONS SUR L'ETAT DES EQUIPEMENTS COMMUNS.....	24
L'éclairage des parties communes.....	24
Gaines Techniques – Equipements communs - Mise aux normes réglementaires / Comptage Eau et NRJ	25
La gestion de la Sécurité Incendie.....	26
La circulation sur Parking	27
Les Eaux Usées et Eaux Pluviales	27
L'adaptabilité – Volet 1 Bornes de Recharges de Véhicules.....	28
L'adaptabilité – Volet 2 Production d'Energies Renouvelables.....	28
RAPPELS DES POSTES A ENVISAGER EN CAS DE RENOVATION ENERGETIQUE (SUIVANT DPE COLLECTIF).....	29
ECHEANCIER DES TRAVAUX PROPOSES	30
Volet hors Rénovation Energétique	30
Volet Rénovation Energétique (parties collectives).....	31
Volet Global Energétique collectif y compris NRJ.....	31
Volet Global Energétique (parties privatives à titre indicatif)	32

Présentation – Contexte de la Copropriété

Immeubles collectifs d'habitation en copropriété

L'Arc en Ciel

Description : Copropriété composée d'1 ensemble de bâtiments uniquement à usage d'habitation, d'au total 6 entrées intégrant des garages

Adresse : 3 rue de Cordier – 01000 BOURG-EN-BRESSE

Section cadastrale : 000 BD N° de parcelle : 154 Nb de lots privatifs: 260

« Bâtiment A » 2-4 Cordier = 64 lots, « Bâtiment B » 6-12 Cordier = 128 lots,

« Bâtiment D » Garages = 68 lots

Date de permis de construire : 21/10/1969

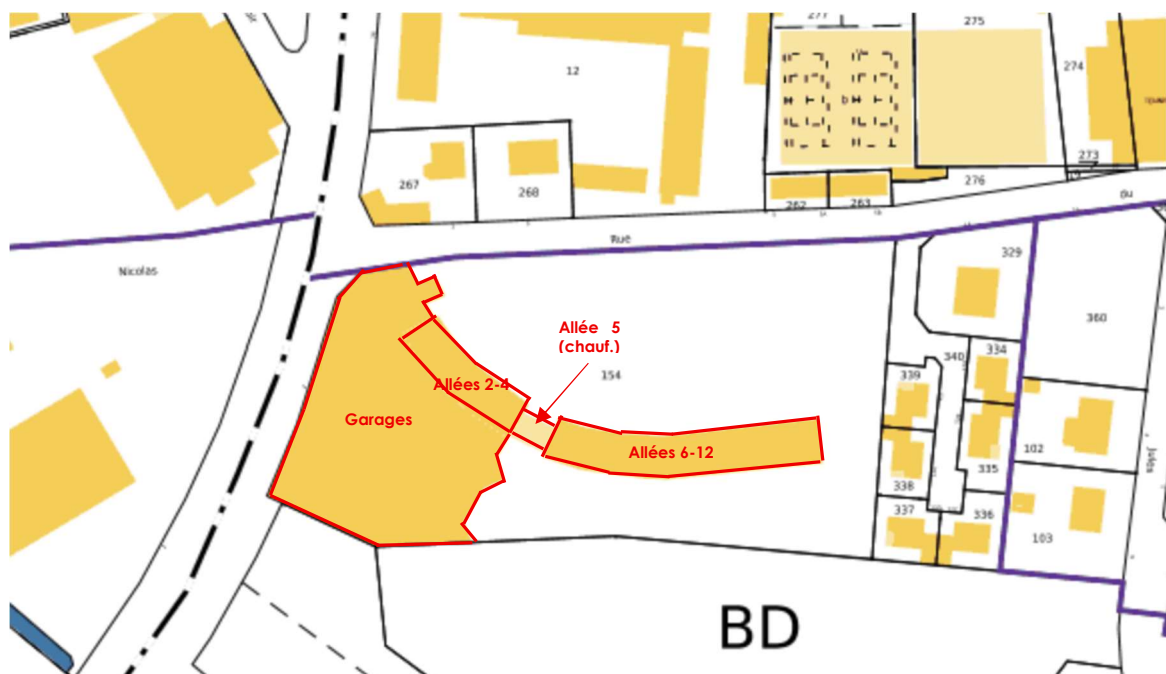
Date d'Achèvement des Travaux de Construction : Non précisée

Nb de lots principaux privatifs de logements : 96

Nb de lots annexes privatifs : caves 96 rattachées aux lots logements

Nb de lots garages pour le « bâtiment D » : 68

Désignation de parties communes : parkings 30, 1 local collectif résidentiel, 1 local chaufferie, 1 local gardien/concierge = logement au sens du DPE



Objet de la Mission de PPPT

Mission de repérage réalisée à la commande de :

Syndic de copropriété
BOURG GESTION IMMOBILIER
34 avenue Alsace Lorraine
01000 Bourg-En-Bresse
SIRET : 89919221500015

Propriétaire du bien :

Syndicat de copropriété L'Arc en Ciel
N° d'immatriculation : AA5-214-846

Accompagnateur(s) :

Mme THUILLIEZ – CS - Gardien

Document rédigé par :

Monsieur Laurent RIMBERT
Visité les 26 mars, 2 avril, 9 avril 2025,

Signature : 

Personne pouvant engager la société :

Monsieur Laurent RIMBERT
Directeur Technique

Signature : 

L'obligation de PPPT a été instaurée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR. Le projet de PPT est réalisé à partir d'une analyse du bâti et des équipements de la copropriété et du [diagnostic de performance énergétique](#) (DPE) et, éventuellement, du DTG, ce dernier n'étant pas été réalisé.

Le projet de PPT comprend les éléments suivants :

- Liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre
- Estimation du niveau de performance énergétique et de performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre que les travaux permettent d'atteindre
- Estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation
- Proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les 10 prochaines années

Les travaux prescrits dans le PPPT et leur échéancier et, éventuellement ceux prescrits par le DTG, doivent être intégrés dans le [carnet d'entretien de la copropriété](#).

Le présent rapport compris les annexes comporte 34 pages et il ne peut être reproduit que dans son intégralité

Terminologie

DTG : article L 731-1 du Code de la Construction et de l'Habitation obligatoire au 1^{er} janvier 2017 suivant décret d'application.

PPPT : Obligatoire suivant loi Résilience et Climat du 22 août 2021 modifiant l'article 14-2 du Code de la Copropriété, avec obligation au 1^{er} janvier 2023 pour les plus de 200 lots, 1^{er} janvier 2024 pour les 51 à 200 lots, et 1^{er} janvier 2025 pour les moins de 50 lots (Référence réglementaire Code de construction et de l'habitation Article L731-1 à L731-5) - Décret no 2016-1965 du 28 décembre 2016). Les dispositions prévues par le législateur ont pour objet d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble :

Pour le volet énergétique, le PPPT s'appuie sur un Audit Energétique ou DPE collectif pour prioriser les actions de rénovation énergétique, et permettre également de sortir des critères d'interdiction progressive de vendre ou louer un bien (bien en G en 2025, F en 2028, puis à moyen terme E en 2034)

L'Audit énergétique (obligatoire pour les copropriétés de plus de 50 lots d'habitation en chauffage collectif suivant arrêté du 28 février 2013, mais qui n'est plus obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2017. Il reste un outil permettant un plan d'actions de rénovation énergétique.

Par contre, le **DPE collectif** réalisé en 2025 (obligatoire suivant loi Climat et Résilience du 22 août 2021) fixe des performances thermiques en termes de consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre pour les 5 usages conventionnels Chauffage / Refroidissement / Eau Chaude Sanitaire / Eclairage Privatif / Auxiliaires de chauffage / refroidissement / eau chaude sanitaire / ventilation (càd pompes circulateurs moteurs nécessaires à la distribution des fluides). **Ce DPE est en cours de publication sur le site de l'Observatoire du DPE**

Le PPPT ne s'applique qu'aux **Parties Communes**. Sont réputées comme telles les parties de bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux. Il s'agit :

- Du sol, des cours, des parcs et jardins, des voies d'accès
- Le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipements communs, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent les locaux privatifs
- Les coffres, gaines, conduits et têtes de cheminées
- Les locaux des services communs
- Les passages et corridors

Cadre d'intervention

-Rappel du Cadre

Ce Projet de Plan Pluriannuel de Travaux doit comporter à minima :

- Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble,
- Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre
- Sur la base d'un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble ou l'audit énergétique prévu au même article L. 134-4-1 du CCH permettant de satisfaire à cette obligation une estimation du niveau de performance au sens de l'article L. 173-1-1 dudit code que les travaux mentionnés au 1° du présent I permettent d'atteindre
- Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années

Ce PPPT sera présenté en Assemblée Générale, puis adopté intégralement ou partiellement, avec mise en place d'un Fonds de Travaux spécifique. Il sera intégré au Carnet d'Entretien, et sera consultable par les autorités compétentes.

-Limites de la mission confiée

Il **ne s'agit pas d'une mission d'expertise**, qui serait confiée à un expert s'appuyant sur des diagnostics spécifiques et des personnes compétentes telles que sapiteurs, afin de rechercher des causes de désordres, et des préconisations pour diminuer ou résorber ces désordres avérés

Il **ne s'agit pas d'une mission de maîtrise d'œuvre** à laquelle seront confiés par exemple, sur la base d'un cahier des charges de la Maîtrise d'Ouvrage, un Diagnostic, des Etudes de Faisabilité, des Avants Projets, l'élaboration de dossiers de consultation avec préconisation et quantitatif, des Consultations, des analyses d'offres, un Suivi de Travaux,....

Description de la Copropriété

Descriptif

Adresse 522 avenue de Lyon – 01000 Bourg En Bresse

Date de construction : 1969 à 1970

Date de publication du règlement de copropriété : 1/12/1970

Surface habitables des parties privatives chauffée 7242 m²

Section cadastrale : BD Parcelle : 154

Nombre total de lots à usage d'habitation : 96 privatifs + 1 intégré aux communs (gardien)

Nombre total de lots à usage tertiaire ou autres : 1 local résidentiel commun utilisé par le CS principalement

Nombre d'étages : 9 = RdJ+8étages

Nombre de bâtiments à usage d'habitation : 1 au sens de la thermique

« Locaux » annexes :

Cages d'ascenseurs : 6

Garages : 68 (dans un bâtiment « séparé »)

Parkings extérieurs (non privatifs) : 30

Données techniques liées à l'audit / DPE

Document	Transmis ou non	Observations
Carnet d'Entretien	Oui	Mis à jour tous les ans
Règlement de copropriété	Oui	1/12/1970
Fiche synthétique	Oui	
Notice descriptive	Non	
Diagnostic Amiante	Oui	25/1/2022 + 8/7/2025
Plan Masse	Oui	
Plans d'étages	Oui	
Coupes	Oui	
Vues Façades	Oui	
Consommations Elec collectives	Non	
Consommations Chauffage / ECS si collectives	Non	ECS individuelle électrique par Cumulus
Rapport d'Audit	Oui	Juin 2015 (pas à jour des travaux réalisés depuis Toit Terrasse Planchers bas, Chaufferie, Menuiseries Privatives remplacées)
Autres		

De fait, l'ensemble des performances thermiques (niveau d'isolation) des parois opaques, des vitrages, de la production de chauffage, celle d'ECS individuelle, et de la ventilation (naturelle) en place, ont été mesurées/évaluées/justifiées lors des visites de logements et de la chaufferie.

Synthèse des Observations









Etat de la copropriété par rapport à ses obligations légales

Obligations à respecter	La copropriété est en conformité	La copropriété a des obligations à remplir
Règlement de copropriété	O	
Carnet d'entretien complet et à jour	O	
Fiche synthétique de la copropriété	O	
Immatriculation de la copropriété	O	
Existence d'un syndic désigné conformément à la réglementation	O	
Existence d'un conseil syndical élu conformément à la réglementation	O	
Existence d'un Dossier technique amiante conforme et à jour	O	
Existence d'un Constat de risque d'exposition au plomb conforme et à jour	Non Post Plomb	
Existence d'un Diagnostic de performance énergétique ou d'un audit énergétique conforme et à jour	Oui DPE en cours	
Assurance responsabilité civile souscrite	Mutuelle de l'Est Agence Laviron N°5167499	
Comptage Eau Froide	GBA	
Comptage Eau Chaude Sanitaire	SO (indiv.)	
Comptage – Individualisation Frais de Chauffage		A faire
Comptage Gaz	SO	

Synthèse de l'Etat (apparent) des parties communes des bâtiments d'habitation (hors performance énergétique) et autres

Élément examiné	Conforme à l'usage	Conforme à l'usage avec entretien à prévoir	Non conforme à l'usage travaux urgents à réaliser
Les accès (extérieurs)			
Les façades		 Les balcons Les soubassements	
Les toitures		 Bât Garage	
Les planchers intermédiaires			
Les planchers bas		 Quelques fissures en dalles RdC	
Les locaux poubelle			
Les halls ou paliers d'entrée			
Les escaliers			
Les circulations			
Les garde-corps intérieurs			
Les garde-corps extérieurs			

Synthèse de l'Etat (apparent) des équipements communs

Elément examiné	Conforme à l'usage	Conforme à l'usage avec entretien à prévoir	Non conforme à l'usage travaux urgents à réaliser
Système de chauffage	SO individuel	 Volet NRJ (obsolescence 2030 ?)	
Système d'éclairage communs			
Système de distribution d'eau potable			
Système d'eau chaude sanitaire	SO		
Système de ventilation		 A faire si ITE	
Colonnes courants forts / réseau électrique commun			
Ascenseur		 (voir chapitre)	
Colonnes gaz	SO		
Équipements de sécurité incendie			

Synthèse des améliorations ou obligations techniques (travaux plutôt peu onéreux)

Concerne les parties communes, et également les « petits » systèmes autres que ceux inclus aux DPEs

Thématique	Amélioration possible sans critère d'urgence	Amélioration possible avec critère d'urgence
Sécurité incendie	Si travaux lourds Immeuble non IGH	
Toiture		
Façade		
Garde-corps intérieurs		
Planchers bas		
Garde-corps extérieurs		
Balcons		
Accès extérieur		
Hall RdC – Escaliers		
Sous-sol		
Ascenseur	Selon rapport	
Ventilation		









Synthèse des améliorations patrimoniales (travaux plutôt lourds autres qu'énergétique)

Concernent les façades, étanchéité, planchers, enrobés de voirie, accès portail, accès communs (portes, fenestrons,...)

Absence de portail

Thématique	Amélioration possible sans critère d'urgence	Amélioration possible avec critère d'urgence
Voirie		
Accès aux entrées		
Façades		
Toitures	Etanchéité Toiture garages	
Garde-Corps extérieurs		
Balcons	Profils goutte d'eau et traitement de l'étanchéité en même temps que ravalement Reconstituer arêtes	
Planchers bas		
Planchers intermédiaires		
Hall RdC – Cage Escalier		

Synthèse des préconisations pour améliorer la performance énergétique liée au DPE

Thématique	Amélioration possible sans critère d'urgence	Amélioration possible avec critère d'urgence
Isolation des murs par l'extérieur		
Isolation des planchers bas Fait – 5 ans		
Isolation des terrasses Fait – 5 ans		
VMC Hygroréglable		
Remplacement des menuiseries privatives (logements) et collectives (halls d'entrée et cages d'escalier)		
Remplacement des vannes de radiateurs par des vannes Thermostatiques performantes (à faire obligatoirement si comptage NRJ)		
Passage du Gaz au RCU		
Remplacement des Cumulus par des ballons thermodynamiques sur air extérieur (CETI)		Très intrusif

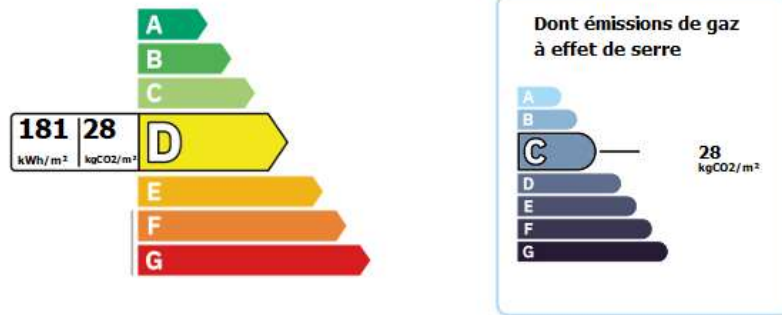
Nous allons vous présenter les résultats du DPE collectif et le plan d'actions groupés permettant d'atteindre les seuils fixés pour capter les aides éligibles tels que Ma Prim Rénov Copropriété

Les textes réglementaires du DPE oblige à simuler 2 et seulement 2 scénarios, nous étudierons et proposerons les 2 étapes classiques du DPE (atteinte du C puis du B ($A \leq 70 \text{ kWhEP/m}^2.\text{an}$ et $\text{GES} \leq 6 \text{ kg éq. CO}_2/\text{m}^2.\text{an}$ impossible)). Les 2 étapes du DPE se décomposent en :

- un scénario dit « Essentiel » qui permet de « descendre » l'étiquette globale à C **mais ne permet pas** d'atteindre le seuil d'éligibilité MPRc niveau 1 -35%

- un scénario dit « Performant » qui permet de « descendre » à l'étiquette globale B, d'atteindre seulement le niveau 1 MPR Copro -35% ET le seuil BBC ($110 \text{ kWhEp/m}^2.\text{an}$), mais ne permet pas d'atteindre le seuil d'éligibilité MPRc niveau 2 - 50%

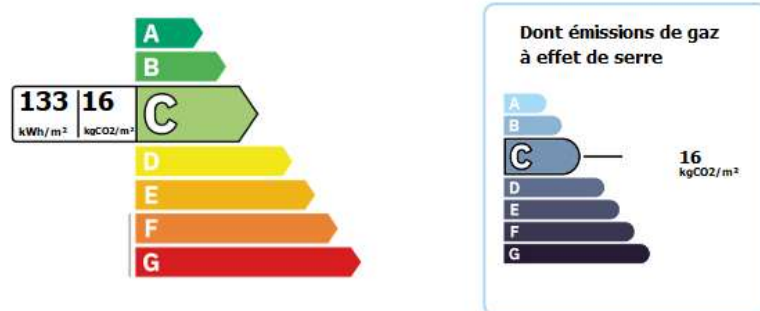
Etat Initial Bâtiments L'Arc en Ciel



Scénario Essentiel = Etiquette C

Cette première étape (Gain 5 usages = 27% : en-dessous du seuil d'éligibilité MPR copro de 35%) consiste à :

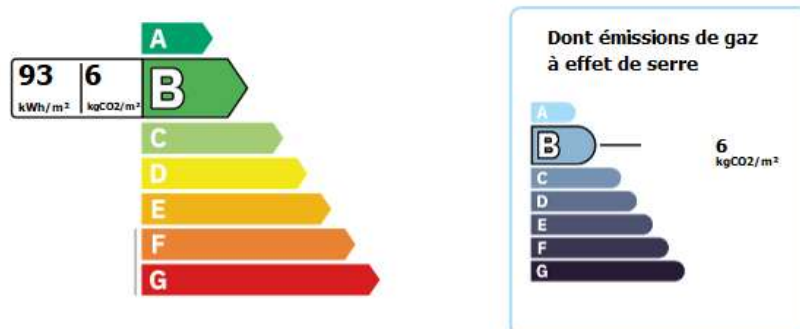
- Isoler thermiquement les façades et pignons $R \geq 4.4 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$ (3.7 en fonds de balcons pris en compte mais optionnel pour atteindre le niveau C)
- Finir de remplacer les menuiseries privatives Simple Vitrage
- Mettre en place une Ventilation Basse Pression Hygro Réglable



Scénario Performant = BBC Réno et Etiquette B

Cette seconde étape « Performant » qui figurera sur le DPE officiel, consiste à envisager en plus des Travaux « Essentiel » précédents :

- Se raccorder au Réseau de Chaleur Urbain
- Remplacer les Cumulus par des Ballons Thermodynamiques sur Air Extérieur (action très intrusive)
(sans ces 2 actions, l'étiquette reste au niveau C)



Il n'a pas été étudié spécifiquement dans le cadre du DPE la pose de panneaux photovoltaïques du fait que la consommation électrique (collective) est faible (pompes de chauffage et ascenseurs principalement)

Obligations administratives

Le carnet d'entretien

Celui est complet : entreprises sous contrat, notamment de maintenance Ascenseur

Diagnostic Amiante

Les dalles de sol, les joints de calfeutrement / étanchéité des ensembles menuisés du local résidentiel commun, contiennent de l'amiante

Les dalles de sol du local du gardien ne contiennent pas d'amiante

Rapport Quinquennal Ascenseur

Ceux -ci nous ont été fournis en date de 2025 (1 par allée) :

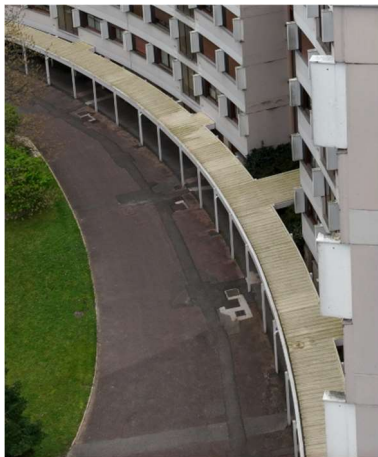
L'installation est jugée conforme à la sécurité des usagers et intervenants

Néanmoins, quelques anomalies sont à remédier :

- - accès à la cuvette
- - dispositifs de verrouillage des portes (absence contact ventail)
- - accès à la machine (éclairage de secours)
- - interrupteur de la force motrice

Observations sur l'état des parties communes

Les accès au(x) halls des bâtiment(s)



Auvent allées 2 à 12 depuis garages

Élément étudié	Éléments à maintenir	Modifications à apporter	Echéance (urgent, - 5 ans, -10ans, plus de 10 ans)	Coût approximatif
Accès extérieur - Auvent	Solidité structure et étanchéité	RAS, refaite il y a 3 ans	RAS	RAS
Enrobés	Planéité	Attention aux racines qui soulèvent l'enrobés		
Cages escaliers	Sécurité	Garde-Corps en bon état Marches en bon état	RAS	
Ensemble menuisier d'entrées de hall	Solidité Absence SAS	RAS Création d'un SAS = sécurisation + NRJ	'+ de 10 ans	30 000€ € TTC

Circulations intérieures dans les communs

Mur extérieur fissuré côté intérieur

Élément étudié	Éléments à maintenir ou améliorer	Modifications à apporter	Echéance (urgent, - 5 ans, - 10ans, plus de 10 ans)	Coût approximatif
Mur fissuré > 2mm à surveiller dans locaux RdC	Solidité du bâtiment	Les fissures ne concernent que le RdC et ne se poursuivent pas après les ensembles menuisés	Pose éventuelle de jauge pour observer l'évolution	500€ TTC
Ascenseurs	Quelques remarques nécessitant des travaux	Entreprendre les travaux cités dans le rapport	'- 5 ans	7500€ TTC

Les Balcons et Façades du(es) bâtiment(s)

			
<p>Garde-Corps balcons salis</p>	<p>Reprise ponctuelle des bétons et enrobage d'acier</p>	<p>Fissures en ss-face de balcons <=2mm Carrelage soufflé (1 « seul » balcon)</p>	<p>Mur garage globalement salis, sans autre pathologie que coulure acrotères</p>







Élément étudié	Éléments à maintenir	Modifications à apporter	Echéance (urgent, - 5 ans, -10ans, plus de 10 ans)	Coût approximatif
<p>Profils « goutte d'eau » balcons</p> <p>Sous-face de balcons</p>	<p>Rôle de protection de l'esthétique des 2 faces de garde-corps</p> <p>Étanchéité</p>	<p>A faire lors de ravalement</p> <p>Étanchéité à reprendre en face supérieure des balcons</p>	<p>'- de 10 ans</p> <p>'- de 10 ans</p>	<p>Total 65 000€ TTC (hors échafaudage et dépose carrelage soufflé)</p>
<p>Enduit de façade du bâtiment garage</p>	<p>Esthétique et Étanchéité</p>	<p>Ravalement à faire : faire profils goutte d'eau + Nettoyage + Enduit peinture</p>	<p>'- de 10 ans</p>	<p>6 500€ TTC</p>

Les façades du(es) bâtiment(s) - Suite

		 	
<p>Façade Nord Est – bon état de propreté</p>	<p>Façade Nord Est – bon état de propreté</p>	<p>Pignon Nord et Sud– Salissures sur excroissance SdB (esthétique) Fissure <=2mm</p>	<p>Façade Nord et Est RdC Eclats de peinture</p>

Élément étudié	Éléments à maintenir	Modifications à apporter	Echéance (urgent, - 5 ans, -10ans, plus de 10 ans)	Coût approximatif
Façade Nord Est -	Esthétique Etanchéité	RAS dans les 10/15 ans à venir	'+ de 10 ans	(110 000€TTC pour un ravalement simple au prix actuel) Pensez à isoler par l'extérieur (voir chapitre NRJ)
Soubassement RdC Façade Nord Est	Esthétique Etanchéité	Ravalement à faire dans les 10 ans à venir	5 à 10 ans	35 000€TTC pour un ravalement simple
Pignon Nord et Sud Est	Esthétique Etanchéité des parties inclinés	A traiter lors de ravalement dans 10/15 ans	'+ de 10 ans	65 000€TTC pour un ravalement simple (au prix actuel) Pensez à isoler par l'extérieur (voir chapitre NRJ)
Fonds de balcons	Esthétique Etanchéité	RAS dans les 10/15 ans à venir	'+ de 10 ans	(50 000€ TTC pour un ravalement simple) Utilité d'isoler ? pour une façade plutôt sud avec qui plus est des refends et la perte d'usage

Toitures terrasses

		 	 
Etanchéité Hall 6 à 12	Etanchéité 2-4	Etanchéité Garages – Ss Faces ? Refaite il y a 5 ans en même tps que logements	Protection anti-chute mise en place il y a 5 ans

Élément étudié	Éléments à maintenir	Modifications à apporter	Echéance (urgent, - 5 ans, -10ans, plus de 10 ans)	Coût approximatif
Toit terrasse bâtiment logement	Etanchéité refaite il y a moins de 5 ans	Faire un démoussage des zones concernées	'- de 10 ans	4 500€ TTC pour l'ensemble
Toit terrasse bâtiment garage	Etanchéité probablement pas traitée il y a 5 ans	A refaire	'- de 5 ans	18 000€ TTC (hors terrassement de la zone en pelouse)

Les planchers bas du(es) bâtiment(s)

Quelques fissures visibles
Planchers bas de Caves/Garages

Élément étudié	Éléments à maintenir	à	Modifications à apporter	Echéance (urgent, - 5 ans, -10ans, plus de 10 ans)	Coût approximatif
Planchers bas sur caves	Solidité Isolation	-	RAS	RAS	
Plancher bas TP	Solidité Etanchéité	-	Quelques fissures visibles, absence de joint de fractionnement	'- de 10 ans	4 000€ TTC

Observations sur l'état des équipements communs

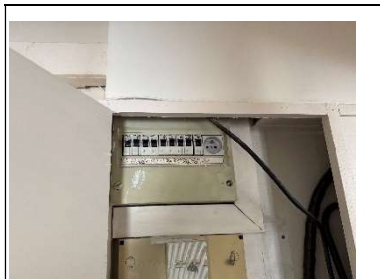
L'éclairage des parties communes

A noter que l'éclairage des communs ne figurent pas dans les consommations énergétiques inclus dans les DPEs

Éléments étudiés	Éléments à maintenir	Modifications à apporter	Echéance (urgent, - 5 ans, - 10ans, plus de 10 ans)	Coût approximatif
Luminaires en caves	Performance et mode de gestion	LEDs, Minuterie	Dès que possible	Charges communes
Luminaires sur palier, cage, escalier	Performance et mode de gestion	LEDs, Détection	Dès que possible	Charges communes

Gaines Techniques – Equipements communs - Mise aux normes réglementaires / Comptage Eau et NRJ

Pas de gaine technique sur les paliers d'étage, mais uniquement en RdC pour les communs



Tableaux communs –
Sortie cable ?

Elément étudié	Eléments à maintenir ou à équiper	Modifications à apporter	Echéance (urgent, - 5 ans, - 10ans, plus de 10 ans)	Coût approximatif
Compteurs élec	En place	RAS – Nettoyer les câbles		
Alimentation en eau	Etanchéité	RAS		
Gaz	Alimentation Gaz chaufferie Pas de gaz « privatif »	RAS		
Individualisation des Frais de Chauffage	Système de comptage pour IFC	Installer un système	Urgent	devis Koclisko – relance faite 11/2025 pour vote AG

La gestion de la Sécurité Incendie

Elément étudié	Éléments à maintenir ou à équiper	Modifications à apporter	Echéance (urgent, - 5 ans, - 10ans, plus de 10 ans)	Coût approximatif
BAES Affichage réglementaire Désenfumage des cages d'escalier	Pas en place mais bâtiment construit avant arrêté de 1985	RAS	Si rénovation lourde, à mettre en place	

La circulation sur Parking

Etat général dégradé de l'ensemble des voiries en pied d'immeubles, donc potentiellement dangereuses pour les circulations des piétons et des cyclistes

Elément étudié	Eléments à développer	Modifications à apporter	Echéance (urgent, - 5 ans, -10ans, plus de 10 ans)	Coût approximatif
Voirie devant immeuble et parking	Absence de nids de poules, ornières qui nuiraient à la sécurité notamment des piétons Racines d'arbres qui dégradent les revêtements	?	RAS	

Les Eaux Usées et Eaux Pluviales

Une injonction de la Mairie impose la constitution d'un séparatif des EU et EP

Elément étudié	Eléments à développer	Modifications à apporter	Echéance (urgent, - 5 ans, -10ans, plus de 10 ans)	Coût approximatif
Séparatif des EP et des EU-EV	Si pas réalisé et la Mairie l'impose à court terme	A mettre en place	'- 5 ans	€ TTC

L'adaptabilité – Volet 1 Bornes de Recharges de Véhicules

Absence de bornes de recharges sur les parkings ou dans garages

Les garages sont privatifs ; chaque logement n'a pas de garage en sous-sol d'immeuble. Il y a moins de garages privatifs que de logements

Elément étudié	Eléments à développer	Modifications à apporter	Echéance (urgent, - 5 ans, -10ans, plus de 10 ans)	Coût approximatif (par borne)
Mise en place de bornes de recharge	Emplacements Gestion des recharges Type de recharge (capacité/rapidité)	Mise en place de bornes inclus réseaux électriques enterrés depuis poste à proximité	'- de 10 ans	800TTC par borne (modèle Zeplug ou équivalent) + coût électricité 40c€ le kWh

L'adaptabilité – Volet 2 Production d'Energies Renouvelables

Elément à étudier	Eléments à maintenir	Modifications à apporter	Echéance (urgent, - 5 ans, -10ans, plus de 10 ans)	Coût approximatif
Photovoltaïque	Peu d'utilisation de l'électricité collectivement donc revente	Etude structure de toiture + isolation spécifique alors que vient d'être refaite	' + de 10 ans	'20 000€ TTC les 9 kWc au prix actuel
Solaire Thermique	Pas d'intérêt car pas d'eau chaude sanitaire collective			
Eolien	SO			
RCU	Chaufferie refaite il y a 5 ans, donc difficile à faire accepté	Si opportunité (grosse panne, ...)	' + de 10 ans	Trop tôt pour avoir un chiffrage de RES

Rappels des Postes à envisager en cas de rénovation énergétique (suivant DPE collectif)

Élément à étudier	à Modifications à apporter	Echéance (urgent, - 5 ans, -10ans, plus de 10 ans)	Coût approximatif hors aides	Bouquet C	Bouquet B et - 35 %
Isolation par l'extérieur des façades et pignons (hors balcons)	Isoler en laine de roche avec $R \geq 4 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ (réglementation actuelle)	'- de 10 ans	550 000€ TTC (170 000€ TTC si ravalement simple)	X	X
Isolation par l'extérieur des balcons	Isoler en laine de roche avec $R \geq 4 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ (réglementation actuelle)	'+ de 10 ans	175 000€ TTC (50 000€ TTC si ravalement simple)	option	option
Menuiseries privatives Double Vitrage	Remplacement des menuiseries existantes en simple vitrage	'- de 10 ans	120 000€ TTC (pour environ 158m ² de menuiseries encore SV)	option	option
Pose de vannes thermostatiques	Systématiser les vannes thermostatiques (performantes) mais adaptation à prévoir	'- de 10 ans	95 000€ TTC (si tous les radiateurs à équiper hors comptage)	option	option
Ventilation Hygro (A ou B)	Equiper les conduits en Basse Pression	'- de 10 ans	290 000€ TTC	X	X
Raccordement RCU	Remplacer les chaudières par un échangeur raccordé au RCU	?	A questionner		X
Ballons thermodynam.	Remplacer les Cumulus par des ballons thermodynamiques (très intrusif)	'+ de 10 ans	420 000€ TTC		X

Echéancier des travaux proposés

Volet hors Rénovation Energétique

Postes de dépenses	Interventions urgentes	A réaliser échéance – de 5 ans	A réaliser échéance – de 10 ans	A réaliser échéance + de 10 ans
Ravalement Façades			225 000€ TTC	
Ensemble menuisiers hall + SAS				30 000€ TTC
Soubassement RdC		35 000€ TTC		
Façade garage			6 500€ TTC	
Anomalies ascenseur		7 500€ TTC		
Profils goutte d'eau + Arêtes balcons + Etanchéité			65 000€ TTC	
Démoussage			4 500€ TTC	
Etanchéité Bât Garage			18 000€ TTC	
Surveillance fissures murs refend		500€		
Fissures TP – Joint + Ragrégae			4 000€ TTC	
Total		43 000€ TTC	323 000€ TTC	30 000€TTC

Volet Rénovation Energétique (parties collectives)

Postes de dépenses	Intervention urgente	A réaliser échéance – de 5 ans	A réaliser échéance – de 10 ans	A réaliser échéance + de 10 ans
Isolation Thermique par l'Extérieur			550 000€ TTC (+ 175 000€ TTC pour balcons)	
(Ravalement simple si pas d'ITE)			175 000€ TTC (+ 50 000€ TTC pour balcons)	
Ventilation hygroréglable			290 000€ TTC	
RCU				?
Bornes IRVE				700 € TTC (par borne)
Total			1 015 000€ TTC (225 000€ TTC pour balcons)	€ TTC

Volet Global Energétique collectif y compris NRJ

Postes de dépenses	Intervention urgente	A réaliser échéance – de 5 ans	A réaliser échéance – de 10 ans	A réaliser échéance + de 10 ans
Total		43 000€ TTC	1 113 000€ TTC	30 000€ TTC

Soit € moyen par logement dans les 10 ans à venir : 12 000€ TTC (hors isolation des balcons)

Volet Global Energétique (parties privatives à titre indicatif)

Postes de dépenses	Intervention urgente	A réaliser échéance – de 5 ans	A réaliser échéance – de 10 ans	A réaliser échéance + de 10 ans
Remplacement Menuiseries par Double Vitrage Perf.			120 000€ TTC	
Vannes Thermostatiques performantes			95 000€ TTC	
Ballons Thermodynamiques				420 000€ TTC