



Carottage sur le toit du 26 : un filet d'eau permanent coule sous isolation

Aux Echos

du Petit Sainte-Foy

Numéro 4 juin 2018

Pour nous contacter (nouvelle adresse) : conseilsyndical@lepetitsaintefoy.fr

PREPARATION ASSEMBLÉE GENERALE EXTRAORDINAIRE du 13 JUIN 2018

En vue de la préparation de l'assemblée générale extraordinaire le CONSEIL SYNDICAL a souhaité porter à votre connaissance tous les éléments à notre disposition afin de vous permettre de juger au mieux de l'opportunité d'envisager des travaux globaux pour bénéficier des aides éventuelles attribuées dans le cadre de la rehabilitation de nos bâtiments.

Historique

- Dans le cadre de la loi sur la transition énergétique (voir ci-contre) nous avons eu l'obligation de faire un état des lieux des dépenses énergétiques des trois batiments de notre résidence. Pour ce faire nous avons fait appel au bureau d'étude PEGIME.
- Présentation par PEGIME, au cours de l'AG en janvier de l'audit énergétique dont l'objectif était de faire un état des lieux du point de vue énergétique du bâti et des installations techniques en place, afin de pouvoir identifier les possibilités d'améliorations des bâtiments en mettant en évidence les points forts et faibles du bâti en termes de confort et de consommations énergétiques.
- Mandat donné au Conseil syndical pour procéder à une démarche d'évaluation et de chiffrage pour compléter l'estimation financière de PEGIME
- Tenue d'un A.G.E. le 13 juin pour acter la démarche ou la suspendre.

RAPPEL DES PROPOSITIONS DE PEGIME

Pour pouvoir bénéficier de l'aide financière de Lyon métropole, il convient d'atteindre le seuil minimum de réduction des économies d'énergie de 25 %. Pour atteindre ce seuil, 3 axes sont proposés et indissociables :

- Ventilation basse pression :

Mise en place d'une ventilation hygrorégulable de type B « basse pression » permettant de ventiler les locaux en fonction des débits réglementaires et du taux d'humidité.

- Isolation de la toiture terrasse :

Dépose de l'étanchéité et de l'isolation actuelle et mises en place d'une nouvelle isolation polyuréthane et d'étanchéité (voir photo)

- Rénovation de la chaufferie :

Cette rénovation passe par le remplacement des deux chaudières existantes par l'intermédiaire de deux chaudières à condensation. Le remplacement des pompes de circulation d'eau de chauffage à vitesse constante en chaufferie par des pompes à variation de vitesse électronique. La mise en place de vannes thermostatiques sur les séjour et chambres.

Les aides potentielles

Si la copropriété s'oriente vers une rénovation globale avec plusieurs actions (toits, chaufferie, etc.), cela permettrait d'avoir de bénéficier de nombreuses aides :

- de plafonds plus intéressants au niveau du prêt à taux zéro ;

Depuis le 16 mai un site internet est en ligne Vous pouvez le consulter dès à présent et vous trouverez le dossier complet de l'audit énergétique de PEGIME : www.lepetitsaintefoy.fr

- l'orientation énergétique d'un futur projet pourrait faire bénéficier d'une TVA réduite à 5,5 % ;
- de crédits d'impôts à l'ensemble des copropriétaires ;
- des aides locales et notamment de LYON METROPOLE peuvent être débloquées selon les performances atteintes (le scénario envisagé permet d'accéder à une prime de 2 000 €/logement) qui sera reventilé par tantième des appartements.

Estimations des travaux

- PEGIME : 540 000 euros avec des gains économiques de 16 825 euros/an.
- APPROCHE BUDGÉTAIRE GLOBALE (à préciser) : 415 000 euros (voir au dos) gains économiques de 16 825 euros/an.
- APPROCHE BUDGÉTAIRE PAR APPARTEMENT (à préciser) : Cette approche doit être prise avec précaution car elle dépend des types d'appartement. A l'heure actuelle dans l'état des devis recus et en tenant compte des aides de 2 000 euros voir ci-dessus, les couts par type d'appartements seraient les suivants :
 - type F3 : 2 400 et 2 900 euros
 - type F4 : 2 600 et 3 300 euros
 - type F5 : 3 200 et 4 200 euros

Transition énergétique

Si l'AGE décide de ne pas donner suite à ce programme de rénovation énergétique, nous avons obligation de mettre en place des compteurs individuels pour tout immeuble équipé d'un chauffage collectif. Pour la résidence du Petit Sainte Foy, la date butoir obligatoire est fixée au 31-12-19. Cette obligation passe nécessairement par :

- **installation de robinets thermostatiques** à d'installer dans les pièces principales (salons, séjours et chambres)
- mise en place dans la chaufferie par d'une **pompe à débit variable**.

Les couts sont non définitifs car ils dépendent notamment du nombre de radiateur à traiter envisagés dans ce cadre là :

- Robinets : fourniture et pose 85 euros l'unité (attention certains propriétaires ont déjà équipé leur appartement !)
 - Pompe : fourniture et pose 6 000 euros
- Pour exemple : TOTAL TTC 40 425 euros (sur une base de 5 robinets thermostatiques pour les 81 appartements)

Rénovation de la chaufferie	
Coût	Coût initial estimé par Pegime : 180 000 € Coût issu du devis adressé par ABV Services : 157 000 €
Descriptif du chantier	<ul style="list-style-type: none"> - Installation de 2 nouvelles chaudières Elco et refonte du réseau de chaufferie complet pour simplifier la circulation d'eau - Installation de pompes bouchage Samson et Pompe chauffage à variation permettant d'ajuster le niveau de chauffage en fonction de la demande des occupants - Démonter le réseau - Fourniture et pose de 5 robinets thermostatiques
Bénéfices attendus	<ul style="list-style-type: none"> - Efficacité du chauffage avec une meilleure productivité (moins de consommation de gaz) - Gestion de la répartition de chauffage selon la demande des résidents grâce à la pompe à débit variable - Permet de répondre à l'obligation à partir de 2019 de mettre en place l'individualisation des charges de frais de chauffage

Rénovation toiture	
Coût	Coût initial estimé par Pegime : 250 000 € Coût du devis adressé par ECEC : 260 000 € (86000 € par bat) Coût du devis adressé par S-BERGEROUX : 218 000 € (72000 €/bat)
Descriptif du chantier	<ul style="list-style-type: none"> - Arrachage et dépose de l'existant (couvertine, relevés d'étanchéité, isolation thermique, dalle support VMC...) - Nouvelle étanchéité (réfection, isolation polyuréthane, nouvelle couvertine aluminium ...)
Bénéfices attendus	<ul style="list-style-type: none"> - Remise en état de l'étanchéité de la toiture qui est fortement dégradée (il y a actuellement des infiltrations d'eau sous la couverture de goudron) - Eviter la mise en péril potentielle de la résistance et imperméabilité de la structure globale des 3 immeubles dans le temps

Mise en place d'un nouveau système de VMC (sans remplacement des caissons)	
Coût	Coût initial estimé par Pegime : 110 000 € Coût du devis adressé par ABV Services : 40 000 €
Descriptif du chantier	<ul style="list-style-type: none"> - Dépose bouches d'extraction, démontage entrées d'air - Mise en place de nouvelles bouches SDB, WC, Cuisine + des entrées d'air des pièces sèches - Remise en place des gaines d'extraction pour les WC quand elles sont absentes
Bénéfices attendus	<ul style="list-style-type: none"> - Problèmes de régulation entre les appartements : pas de maîtrise sur les débits d'air des bouches - Problème d'humidité persistant dans les pièces d'eau avec dépenses supplémentaires de chauffage pour chauffer les pièces humides - Problèmes d'odeur persistant constatés en raison de l'inefficacité de la VMC actuelle - Permet le respect de la réglementation de mise en place de VMC dans les salles d'eau