LE REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS



FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AB0-294-967

(conforme aux dispositions de l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

générée à partir des données mises à jour le 16/09/2025

13 r jules verne
74100 Annemasse

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété		***RESIDENCE DES BOIS***	
Adresse de référence de la copropriété		***13 r jules verne 74100 Annemasse***	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		***null***	
Date d'immatriculation	***22/09/2017***	Numéro d'immatriculation	***AB0-294-967***
Date du règlement de copropriété	***22/03/1973***	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	***Sans objet***

IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	***L'IMMOBILIER DU BASSIN GENEVOIS IBG de numéro SIRET 53925362500039***
Agissant dans le cadre	***d'un mandat de syndic***
Adresse	***L'IMMOBILIER DU BASSIN GENEVOIS 13 RUE DU BOIS DE LA ROSE 74100 VILLE-LA-GRAND***
Numéro de téléphone	***0457430139***

ORGANISATION JURIDIQUE

Type de syndicat	***Syndicat principal***	
Si le syndicat est un syndicat secondaire	***Sans objet***	
Spécificités	☐ Syndicat coopératif	☐ Résidence service

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Nombre de lots	***317***
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	***106***
Nombre de bâtiments	***1***
Période de construction des bâtiments *Année d'achèvement de la construction*	***De 1961 à 1974*** ***1973***
Avez-vous voté l'adoption d'un plan pluriannuel de travaux (partiellement ou totalement) ?	***Non***
Est-ce que le projet de plan pluriannuel de travaux a été inscrit à l'ordre du jour de votre assemblée générale ?	***Oui***

EQUIPEMENTS

Type de chauffage	☐ individuel ☐ collectif – chauffage urbain ☒ collectif hors chauffage urbain ☐ mixte – chauffage urbain ☐ mixte hors chauffage urbain ☐ sans chauffage
Type d'énergie utilisée (chauffage collectif ou mixte, non urbain)	☐ bois de chauffage ☒ gaz naturel ☐ gaz propane-butane ☐ fioul domestique ☐ charbon ☐ électricité ☐ autre
Nombre d'ascenseurs	***4***

CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	***01/01/2024***
Date de fin de l'exercice clos	***31/12/2024***
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	***12/09/2025***
Charges pour opérations courantes	***211476 €***
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	***10554 €***
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	***19883 €***
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	***22345 €***
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	***9***
Montant du fonds de travaux	***29205 €***
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	***Non***

Fiche délivrée par le registre national des copropriétés le 16/09/2025, sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.

Adresse de la copropriété :	Copropriétaire cédant :	N° des lots :	Mutation :
13-15-17-19 rue Jules Verne, 74100 ANNEMASSE		2, 52	☑ A titre onéreux ☐ A titre gratuit
Date envisagée pour la mutation : 22/06/2026			

©AVOVENTES.FR

ÉTAT DATÉ

Certificat Art. 20 à joindre

Mutation de lots de copropriété - Informations des parties

Désignation de l'acquéreur (art. 20-II de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par l'article 55 de la loi ALUR)

Date de la demande : 11/05/2026 Demandeur : Maître Sophie DUBOSSON Référence : 2025048	Délivré par le Syndic : IBG 13 rue du bois de la rose 74100 VILLE-LA-GRAND Représentant[1] - un syndicat unique ~~- un syndicat principal~~ ~~- un syndicat secondaire~~ Référence : 129-SI Contact syndic : accueil@i-b-g.fr	Date : 18/06/2026 Cachet et signature : IBG 13 rue du bois de la Rose 74100 VILLE-LA-GRAND ES QUALITE SYNDIC

[1] Rayer les mentions inutiles

Première partie : sommes dues par le copropriétaire cédant pour les lots objets de la mutation

A. Au syndicat, au titre :

1. des provisions exigibles	
• dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° a)	2 024.84 €
• dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° b)	172.42 €
2. Des charges impayées ou excédent sur les exercices antérieurs (D. art. 5. 1° c) N-1: 1435,23 € / N-2 : 6 471,19 € / N-3 : 3 802,70 € / N-4 : 1 494.46 € / N-5 : 2 748.21 € / N-6 : 1 272.49 €	17 224.28 €
3. Des sommes devenues exigibles du fait de la vente	
• Mentionnées à l'article 33 de la loi	0.00 €
4. des avances exigibles (D. art. 5. 1° e)	
4.1. avances constituant la réserve (D. art.35. 1°)	0.00 €
4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4 ° et 5°)	0.00 €
4.3. avances représentant un emprunt (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0.00 €
5. des cotisations annuelles au fonds de travaux (L. art 14-2 II)	34.92 €
6. des autres sommes exigibles du fait de la vente	
• prêt (quote-part du vendeur devenue exigible)	0.00 €
• autres causes telles que condamnations	0.00 €
7. des honoraires du syndic afférents à ses prestations pour l'établissement du présent document à la charge du vendeur	380.00 €
SOUS-TOTAL (A)	**19 836.46 €**

B. A des tiers, au titre :

• d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic	0.00 €
SOUS-TOTAL (B)	**0.00 €**

TOTAL (A + B)	**19 836.46 €**

Deuxième partie : sommes dont le syndicat pourrait être débiteur à l'égard du copropriétaire cédant pour les lots objets de la mutation

Au titre :

A. des avances percues (D. art. 5. 2° a)	
1. *avances constituant la réserve (D. art. 35.1°)*	232.82 €
2. *avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art.18 alinéa 6 et D. art 35.4° et 5°)*	0.00 €
3. *avances (D. art 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)*	0.00 €
B. des provisions sur budget previsionnel (D. art. 5. 2° b)	
1. *provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant*	0.00 €
C. du solde créditeur sur l'exercice antérieur	
1. *Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur*	0.00 €
SOUS-TOTAL (A + B + C)	**232.82 €**

AVANCES – MODALITÉS DE REMBOURSEMENT

Les avances sont, conformément à *l'article 45-1 du Décret du 17 mars 1967 modifié*, remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte. La solution retenue par le syndic est la suivante :

Solution 1 ☑

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées à la première partie (sous 4-1, 4-2 et 4-3) et à la seconde partie (sous A-1, A-2, A-3) soit la somme de :	232.82 €

Dans ce cas, l'acquéreur deviendra bénéficiaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires et n'aura donc pas à reconstituer les avances au 1 de la 3ème partie ci-après.

Solution 2 ☐

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant desdites avances soit la somme de :	0.00 €

Le syndic devra alors procéder au remboursement au cédant des sommes portées à son crédit.

Troisième partie : sommes incombant au nouveau copropriétaire pour les lots objets de la mutation

Au syndicat, au titre :

1. de la reconstitution des avances (D. art. 5. 3° a)

- *avances constituant la réserve (D. art. 35.1°)*	232.82 €
- *avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art.18 alinéa 6 et D. art 35.4° et 5°)*	0.00 €
- *avances (D. art 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)*	0.00 €

2. des provisions non encore exigibles

- dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 3° b)

Date d'éligibilité	*Montant*
01/07/2026	379.02 €
01/10/2026	379.02 €
01/01/2027	379.02 €

- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D. art. 5.3° c)

Date d'éligibilité	*Montant*
01/07/2026 (Cotisation fonds ALUR)	17.46 €
01/10/2026 (Cotisation fonds ALUR)	17.46 €
01/01/2027 (Cotisation fonds ALUR)	17.46 €

Annexes de la troisième partie

Quote-part pour les lots objets de la mutation :

	Budget prévisionnel		Dépenses hors budget	
Quote-part	*Appelée*	*Réelle*	*Appelée*	*Réelle*
Exercice N-1	1 353.68 €	1 479.19 €	56.99 €	-59.38 €
Exercice N-2	1 347.64 €	1 405.79 €	0.00 €	0.00 €

Procédures en cours :

Existe-t-il des procédures en cours ? ☑ Oui ☐ Non

SDC / Copropriétaire © AVOVENTES.FR Recouvrements de charges

Dans le cadre des procédures en cours, toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront à la charge du syndicat. Toutes conventions prises par les parties aux termes de l'acte de vente n'auront d'effet qu'entre les parties et seront inopposables au syndicat des copropriétaires.

Informations diverses

- **Existence d'un fonds de travaux**

Existence d'un fonds de travaux	**OUI** ☑	**NON** ☐
Montant de la part dudit fonds rattachée aux lots	**277.92 €**	
Montant de la dernière cotisation versée par le propriétaire au titre de ses lots	**17.46 €**	

Événements intervenus après délivrance du questionnaire avant-contrat

Nouvelle assemblée générale ☐ Oui ☑ Non

Si oui, joindre le procès verbal

Nouveaux travaux votés

Date	Nature des travaux	Etat d'avancement technique	**Etat d'avancement financier**			
			Quote-part afférente aux lots	Montants déjà appelés	Montant restant à appeler	Dates d'exigibilité
Commentaires :						

Sommes exigibles dont le règlement entraînera la délivrance du certificat de l'article 20

Pour une date de signature envisagée le :	**22/06/2026**

Montant concernant les lots objets de la mutation *(Report du total A + B de la première partie de l'état daté sous déduction éventuelle du total B + C de la deuxième partie)*	19 836.46 €
Montant concernant les lots non visés par la mutation et la délivrance du certificat de l'article 20 : lots n°	0.00 €
TOTAL	19 836.46 €

Certificat de l'article 20 daté et signé et joint au présent état ☐ Oui ☑ Non

(Validité de 1 mois)

Le certificat a une validité d'un mois et ne peut être délivré par le syndic qu'en connaissance de la date de la vente. Modèle figurant à la fin de l'état daté.

Adresse de la copropriété :	Copropriétaire cédant :	N° des lots :	Mutation :
13-15-17-19 rue Jules Verne, 74100 ANNEMASSE		2, 52	☑ A titre onéreux ☐ A titre gratuit

Renseignements complémentaires

Assurances

Nature et importance de la garantie :

- Multirisques : RC - Incendie - Dégâts des eaux

☑ Oui ☐ Non

- Garantie Reconstruction

☐ Valeur à neuf

☐ Limitée à un capital de ..... €

- Autres risques garantis

.....

.....

- Police

N°22273343204 Date : 01/12/2025

- Nom et adresse du courtier ou de l'agent

©AVOVENTES.FR

- Nom et adresse de la compagnie d'assurances

.....

.....

- Police Assurance Dommage ouvrages en cours

Au titre de la construction d'origine ☐ Oui ☑ Non

Souscrite par le syndicat au titre de travaux ☐ Oui ☐ Non

Fibre optique

Implantation de la fibre optique dans les parties communes ☐ Oui ☑ Non

Organismes Fonciers Solidaires

Les lots sont soumis à un Bail Réel Solidaire ☐ Oui ☑ Non

13 rue du Bois de la Rose
74100 VILLE LA GRAND
04 57 43 01 39
www.i-b-g.fr

Carnet d'Entretien

Résidence

RESIDENCE DES BOIS

13-15-17-19 rue Jules Verne 74100 ANNEMASSE

Le 17/03/2026

Immeuble

Nom : RESIDENCE DES BOIS

Adresse : 13-15-17-19 rue Jules Verne 74100 ANNEMASSE
(2) 13, Rue Jules Verne 74100 ANNEMASSE
(3) 15, Rue Jules Verne 74100 ANNEMASSE
(4) 17, Rue Jules Verne 74100 ANNEMASSE
(5) 19, Rue Jules Verne 74100 ANNEMASSE
Bat 13 : 13, Rue Jules Verne 74100 ANNEMASSE
Bat 15 : 15, Rue Jules Verne 74100 ANNEMASSE
Bat 17 : 17, Rue Jules Verne 74100 ANNEMASSE
Bat 19 : 19, Rue Jules Verne 74100 ANNEMASSE

Commentaire :

Année de Construction : 01/01/1973

Nombre de lots principaux :

Nombre de bâtiments : 4

Notaire :

Architecte :

Syndic

Nom : L'Immobilier du Bassin Genevois

Adresse : 13 Rue du Bois de la rose 74100 VILLE LA GRAND

Responsable :

Gestionnaire

©AVOVENTES.FR

Garantie financière : GALIAN N° 44225

Carte professionnelle : N° CPI 7401 2017 000 021 571

Date de nomination : 01/07/2025

Durée du contrat : 2 An(s)

Date dernière AG : 12/09/2025

Conseil Syndical

Nom	Fonction	Adresse	Bat.	Ent.	Esc.	Contact
VUAGNAT Daniele	Président du conseil syndical	Communication non autorisée	13			Communication non autorisée
FAVRAT BRUNO	Co-président	Communication non autorisée	13			Communication non autorisée
ADLER Camille	Membre du conseil syndical	Communication non autorisée	17			Communication non autorisée
BEAUFILS THERESE	Membre du conseil syndical	Communication non autorisée	15			Communication non autorisée
BESSON- MAGDELAIN YVES	Membre du conseil syndical	Communication non autorisée	19			Communication non autorisée
BOUFRAUD Régine	Membre du conseil syndical	Communication non autorisée	15			Communication non autorisée
BRAHAMI Joelle	Membre du conseil syndical	Communication non autorisée	17-15			Communication non autorisée
NOVACQ Estelle	Membre du conseil syndical	Communication non autorisée	15			Communication non autorisée
SOULENQ Josette	Membre du conseil syndical	Communication non autorisée	19			Communication non autorisée

Employés d'immeuble

Nom	Téléphone	Fonction

Règlement de copropriété

Modification		
Publié le	Notaire	Remarque

Assurance immeuble

Assureurs	Courtier	N° Police	Dates d'Echéances	Garanties
ALLIANZ IARD CS 30051 92076 PARIS LA DEFENSE CEDEX		'53303573'	01/12/2024 - 30/11/2025	Assurance Multirisques :

Assurance dommages-ouvrages

Equipements

Immeuble : 13-15-17-19 rue Jules Verne 74100 ANNEMASSE

Type de chauffage :
Mode de chauffage :
Période de Chauffe : -
Mode de climatisation :
Eau Chaude :
Eau Froide :

Désignation	Nombre	Contrat maintenance Numéro de contrat	Installateur

Bât	Emplacement Digicode	Digicode	Début	En Fonction

Bâtiment 13 : 13 Rue Jules Verne 74100 ANNEMASSE

Type de chauffage :
Mode de chauffage :
Période de Chauffe : -
Mode de climatisation :
Eau Chaude :
Eau Froide :

Désignation	Nombre	Contrat maintenance Numéro de contrat	Installateur

Emplacement Digicode	Digicode	Début	En Fonction

Bâtiment 15 : 15 Rue Jules Verne 74100 ANNEMASSE

Type de chauffage :
Mode de chauffage :
Période de Chauffe : -
Mode de climatisation :
Eau Chaude :
Eau Froide :

Désignation	Nombre	Contrat maintenance Numéro de contrat	Installateur

Emplacement Digicode	Digicode	Début	En Fonction

Bâtiment 17 : 17 Rue Jules Verne 74100 ANNEMASSE

Type de chauffage :
Mode de chauffage :
Période de Chauffe : -
Mode de climatisation :
Eau Chaude :
Eau Froide :

Désignation	Nombre	Contrat maintenance Numéro de contrat	Installateur

Emplacement Digicode	Digicode	Début	En Fonction

Bâtiment 19 : 19 Rue Jules Verne 74100 ANNEMASSE

Type de chauffage :
Mode de chauffage :
Période de Chauffe : -
Mode de climatisation :
Eau Chaude :
Eau Froide :

Désignation	Nombre	Contrat maintenance Numéro de contrat	Installateur

Emplacement Digicode	Digicode	Début	En Fonction

Entretien et maintenance

Diagnostic Technique

Immeuble

Partie commune							
Disposition	Date Recherche	Résultat	Diagnostic Effectué	Immeuble à Controler	Immeuble à Surveiller	Travaux à Effectuer	Organisme Vérificateur
Amiante (DTA)	02/03/2020	Positif	02/03/2020				ACTICONTROLE

Etudes / Mises en conformité

Conformité Ascenseur

Mesures administratives

L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet d'un arrêté de péril ?	Non
L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet d'une déclaration d'insalubrité ?	Non
L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet d'une injonction de travaux ?	Non
L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet d'inscription à l'inventaire ou de classement comme monument historique ?	Non
L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet d'un interdiction d'habiter ?	Non
L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet d'un injonction pour ravalement de façade ?	Non
L'immeuble fait-il l'objet d'un plan de sauvegarde (OPAH) ?	Non
Existe-t-il une installation classée dans l'immeuble ?	Non

Existence crédit emprunt : Non concerné

Travaux hors budget

Libellé travaux	Vote AG	Début	Fin	Date de clôture	Fournisseurs			
					Nom	Adresse	Montant Voté	Montant Facturé
PROJET PLAN PLURIANNUEL TRAVAUX	27/06/2024	27/06/2024	26/06/2025	01/10/2025	Tout compris		0,00	9 180,00

Dépenses

Date	Libellé	Montant
05/01/2024	ORANGE - du 05/01/2024	85,29
05/01/2024	ACAF - 1E TRIM 2024	1 949,51
13/01/2024	EDF - 597kwh du 13/01/2024	159,56
12/01/2024	EDF - 403kwh du 12/01/2024	114,92
11/01/2024	EDF - 508kwh du 11/01/2024	145,04
13/01/2024	EDF - 1410kwh du 13/01/2024	343,76
11/01/2024	EDF - 214kwh du 11/01/2024	71,44
17/01/2024	lt verrou acc toit	905,74
17/01/2024	lt aimants entrée	411,53
21/01/2024	LES 74 JARDINS - 01/2024	318,18
22/01/2024	ALPES SERRURERIE - 01-12/2024	3 021,12
25/01/2024	ECONOWATT - rplt kit sce brûleur	537,68
11/01/2024	rage EU du 11/01/24	520,00
31/01/2024	12kwh du 31/01/2024	8 794,08
31/01/2024	024-12/2024	761,20
30/01/2024	PRG NETTOYAGE - 01/2024	5 940,44
06/02/2024	ECONOWATT - rplt vanne 3 voies	496,16
12/02/2024	EDF - 407kwh du 12/02/2024	117,18
11/02/2024	EDF - 523kwh du 11/02/2024	150,08
11/02/2024	EDF - 215kwh du 11/02/2024	71,94
13/02/2024	EDF - 600kwh du 13/02/2024	162,87
13/02/2024	EDF - 1387kwh du 13/02/2024	345,48
15/02/2024	LPE - reprise étanchéité	679,10
27/02/2024	étude corrélative BAL	189,60
27/02/2024	étude corrélative BAL	155,00
27/02/2024	étude corrélative BAL	112,60
27/02/2024	étude corrélative BAL	136,80
20/02/2024	LES 74 JARDINS - 02/2024	318,18
29/02/2024	PRG NETTOYAGE - 02/2024	2 154,24
05/02/2024	PRG NETTOYAGE - 01/2024	-5 940,48
26/02/2024	PRG NETTOYAGE - 01/2024	2 154,24
06/03/2024	ORANGE - du 06/03/2024	84,01
04/03/2024	ACAF - rplt capteur sélection	682,00
01/03/2024	108504kwh du 29/02/2024	7 091,23
11/03/2024	EDF - 470kwh du 11/03/2024	143,10
11/03/2024	EDF - 197kwh du 11/03/2024	70,10
13/03/2024	EDF - 1251kwh du 13/03/2024	326,19
13/03/2024	EDF - 558kwh du 13/03/2024	158,76
12/03/2024	EDF - 368kwh du 12/03/2024	112,10
01/03/2024	/2024-12/2024	1 318,75
29/03/2024	TOYAGE - 03/2024	2 154,24
31/03/2024	101743kwh du 31/03/2024	6 690,20
26/03/2024	ASSE AGGLO - 1415m3 au 20/02/24	4 688,40
26/03/2024	ASSE AGGLO - 13 0m3 au 20/02/24	35,96
26/03/2024	ASSE AGGLO - 19 0m3 au 20/02/24	35,96
12/04/2024	EDF - 396kwh du 12/04/2024	118,90
11/04/2024	EDF - 210kwh du 11/04/2024	73,21
11/04/2024	EDF - 512kwh du 11/04/2024	153,29
13/04/2024	EDF - 1326kwh du 13/04/2024	345,01
13/04/2024	EDF - 592kwh du 13/04/2024	167,04
05/04/2024	ACAF - 2E TRIM 2024	1 949,51
12/04/2024	gn. assignation 11/04/24	55,12
18/04/2024	TECHNI RES - raccordt élec porte	719,20
20/04/2024	- modif° sens porte	2 452,12
03/04/2024	2024-12/2024	-1 318,75
03/04/2024	2024-12/2024	1 318,75
30/04/2024	081216kwh du 30/04/2024	5 625,85
29/04/2024	PRG NETTOYAGE - 04/2024	2 154,24
13/05/2024	EDF - 572kwh du 13/05/2024	162,21
13/05/2024	EDF - 381kwh du 13/05/2024	115,29
13/05/2024	EDF - 486kwh du 13/05/2024	147,04
13/05/2024	EDF - 1265kwh du 13/05/2024	329,63
13/05/2024	EDF - 210kwh du 13/05/2024	73,29
07/05/2024	ORANGE - du 07/05/2024	93,59
30/05/2024	EZV - refixation luminaire	105,60
02/05/2024	HOMINAL - curage EU du 02/05/24	520,00
24/05/2024	/2024-04/2025	2 501,28
20/05/2024	LES 74 JARDINS - 05/2024	265,04
01/06/2024	52983kwh du 31/05/2024	3 951,17
13/06/2024	EDF - 1193kwh du 13/06/2024	311,84
13/06/2024	EDF - 594kwh du 13/06/2024	167,53
12/06/2024	EDF - 391kwh du 12/06/2024	117,67
11/06/2024	EDF - 519kwh du 11/06/2024	155,02
11/06/2024	EDF - 210kwh du 11/06/2024	73,21
14/06/2024	PDS - remise aux normes	1 268,32
19/06/2024	LES 74 JARDINS - 06/2024	265,04

01/06/2024	PRG NETTOYAGE - 05/2024	2 154,24
20/06/2024	COGELEC - 06/2024	39,60
20/06/2024	COGELEC - 06/2024	35,28
20/06/2024	COGELEC - 06/2024	30,95
20/06/2024	COGELEC - 06/2024	35,28
24/06/2024	LPE - recherche infiltrations	1 232,00
28/06/2024	KYRIAD - AG du 27/06/2024	81,00
27/06/2024	LPE - reprise étanchéité	880,00
01/06/2024	ACAF - 3E TRIM 2020	425,82
30/06/2024	PICOTY - 014682kwh du 30/06/2024	1 679,32
28/06/2024	PRG NETTOYAGE - 06/2024	2 154,24
30/06/2024	ATS - ouv BAL ste effraction5434	136,40
02/07/2024	ECONOWATT - rplt plaques x41plaques de l'échangeur	4 232,79
08/07/2024	COGELEC - 3E TRIM 2024	105,84
08/07/2024	COGELEC - 3E TRIM 2024	92,84
08/07/2024	COGELEC - 3E TRIM 2024	105,84
08/07/2024	COGELEC - 3E TRIM 2024	118,80
04/07/2024	ORANGE - du 04/07/2024	88,74
13/07/2024	EDF - 587kwh du 29/07/2024	165,89
13/07/2024	EDF - 1116kwh du 13/07/2024	293,03
12/07/2024	EDF - 412kwh du 12/07/2024	122,90
11/07/2024	EDF - 522kwh du 11/07/2024	155,87
11/07/2024	EDF - 202kwh du 11/07/2024	71,32
03/07/2024	ACAF - 3E TRIM 2024	1 948,51
01/07/2024	ECONOWATT - 07/2024-06/2025	5 095,43
05/07/2024	ECONOWATT - détartrage préparat.	1 470,70
10/07/2024	ISTA - 07/2024-06/2025	3 673,84
17/07/2024	LES 74 JARDINS - 07/2024	265,04
10/07/2024	E2V - dépit luminaires porches 08/07/2024	748,13
05/07/2024	ECONOWATT - rplt joints trappe ballon EC	700,37
11/07/2024		120,00
31/07/2024	rroie	176,00
31/07/2024	31/07/2024	1 606,11
11/08/2024	EDF - 191kwh du 11/08/2024	68,62
11/08/2024	EDF - 308kwh du 11/08/2024	152,44
12/08/2024	EDF - 404kwh du 12/08/2024	120,93
13/08/2024	EDF - 1046kwh du 13/08/2024	275,83
13/08/2024	EDF - 625kwh du 13/08/2024	175,23
19/08/2024	LES 74 JARDINS - 08/2024	265,04
01/08/2024	07/2024	2 154,24
01/08/2024	06/24-31/12/24	361,02
22/08/2024	AQUA CHAUFF - recherche de fuite	110,00
22/08/2024	MOTTET DUCLOS - aff LE BRETONsomm° 16/06+PV constat 28/06 &	763,37
16/08/2024	TECHNI RES - rem en état connex°	153,78
05/09/2024	ORANGE - du 05/09/2024	84,72
01/09/2024	ISTA - 01/2022-12/2022	2 226,85
11/09/2024	EDF - 506kwh du 11/09/2024	151,83
11/09/2024	EDF - 202kwh du 11/09/2024	71,24
13/09/2024	EDF - 627kwh du 13/09/2024	175,64
12/09/2024	EDF - 394kwh du 12/09/2024	118,40
13/09/2024	EDF - 1086kwh du 13/09/2024	285,57
01/09/2024	10929kwh du 31/08/2024	1 508,12
01/09/2024	PRG NETTOYAGE - 08/2024	2 154,24
12/09/2024	LES 74 JARDINS - 09/2024	265,04
01/09/2024	PRG NETT - encombrants 27/08/24	288,00
26/06/2024	ROMPU SUR ARRETE	14,25
08/03/2024	PRG NETTOYAGE - FA0486erreur de montant	0,04
30/04/2024	Avoir vacation contractuel	- 376,00
16/05/2024	Avoir vacation contractuel	376,00
15/07/2024	ugt 06/07/23 assig°	-1 793,55
02/08/2024	06/02/23 CITYA - sin MALDONADO	112,80
20/09/2024	PRG NETT - encombrants 29/01/24	216,00
03/01/2024	badge + maj interphone	0,00
10/01/2024	annulation commande badge	0,00
19/01/2024	FRAIS DE REMISE DOSSIER AVOCAT	0,00
26/01/2024	MISE A JOUR INTERPHONE	0,00
31/01/2024	FRAIS DE RELANCE	0,00
31/01/2024	FRAIS DE RELANCE	0,00
31/01/2024	FRAIS DE RELANCE	0,00
31/01/2024	FRAIS DE RELANCE	0,00
31/01/2024	FRAIS DE RELANCE	0,00
31/01/2024	FRAIS DE RELANCE	0,00
31/01/2024	FRAIS DE RELANCE	0,00
31/01/2024	FRAIS DE RELANCE	0,00
31/01/2024	FRAIS DE RELANCE	0,00
31/01/2024	FRAIS DE RELANCE	0,00
31/01/2024	FRAIS DE RELANCE	0,00
31/01/2024	FRAIS DE RELANCE	0,00
06/02/2024	ANNULATION FRAIS DE RELANCE	0,00
13/02/2024	MISE EN DEMEURE	0,00
13/02/2024	MAJ INTERPHONE	0,00
14/02/2024	FRAIS DE RELANCE	0,00
14/02/2024	FRAIS DE RELANCE	0,00
14/02/2024	FRAIS DE RELANCE	0,00
14/02/2024	FRAIS DE RELANCE	0,00
14/02/2024	FRAIS DE RELANCE	0,00
23/02/2024	MAJ INTERPHONE	0,00
14/03/2024	ETAT DATE DU 14/03/2024	0,00
19/03/2024	FRAIS DE REMISE DOSSIER AVOCAT	0,00
27/03/2024	ETAT DATE DU 27/03/2024	0,00
03/04/2024	FRAIS DE REMISE DOSSIER AVOCAT	0,00

09/04/2024	MISE EN DEMEURE	0,00
23/04/2024	ANNULATION FRAIS DE RELANCE	0,00
26/04/2024	ANNULATION FRAIS DE RELANCE	0,00
26/04/2024	ETAT DATE DU 26/04/2024	0,00
29/04/2024	ANNULATION FRAIS DE REMISE	0,00
03/05/2024	FRAIS DE RELANCE	0,00
03/05/2024	FRAIS DE RELANCE	0,00
03/05/2024	FRAIS DE RELANCE	0,00
03/05/2024	FRAIS DE RELANCE	0,00
03/05/2024	FRAIS DE RELANCE	0,00
03/05/2024	FRAIS DE RELANCE	0,00
03/05/2024	FRAIS DE RELANCE	0,00
14/05/2024	PRE-ETAT DATE DU 14/05/2024	0,00
17/05/2024	FRAIS DE RELANCE	0,00
17/05/2024	FRAIS DE RELANCE	0,00
17/05/2024	FRAIS DE RELANCE	0,00
17/05/2024	FRAIS DE RELANCE	0,00
17/05/2024	FRAIS DE RELANCE	0,00
17/05/2024	FRAIS DE RELANCE	0,00
28/05/2024	ANNULATION FRAIS DE RELANCE	0,00
12/06/2024	MAJ INTERPHONE	0,00
30/06/2024	28/06/24	0,00
23/07/2024	BADGE	0,00
26/08/2024	FRAIS DE RELANCE	0,00
26/08/2024	FRAIS DE RELANCE	0,00
26/08/2024	FRAIS DE RELANCE	0,00
26/08/2024	FRAIS DE RELANCE	0,00
26/08/2024	FRAIS DE RELANCE	0,00
26/08/2024	FRAIS DE RELANCE	0,00
26/08/2024	FRAIS DE RELANCE	0,00
26/08/2024	FRAIS DE RELANCE	0,00
26/08/2024	FRAIS DE RELANCE	0,00
26/08/2024	FRAIS DE RELANCE	0,00
26/08/2024	FRAIS DE RELANCE	0,00
29/08/2024	ANNULATION FRAIS DE RELANCE	0,00
11/09/2024	BADGE	0,00
11/09/2024	BADGE	0,00
17/09/2024	FRAIS DE RELANCE	0,00
17/09/2024	FRAIS DE RELANCE	0,00
17/09/2024	FRAIS DE RELANCE	0,00
17/09/2024	FRAIS DE RELANCE	0,00
17/09/2024	BADGE X 2	0,00
23/09/2024	ETAT DATE DU 23/09/2024	0,00
04/01/2024	PAL - frais bancaires 4T2023	28,80
16/03/2024	PAL - frais demande n° ICS	40,32
04/04/2024	PAL - frais bancaires 1T2024	28,80
03/07/2024	PAL - frais bancaires 2T2024	28,80
22/05/202	01/09/2020	-2 117,46
31/07/202	34	- 136,40
01/01/2024	Honoraires syndic 1e TRIM. 2024	8 400,00
30/01/2024	29/01/24 Encomb. gaines tech.	144,00
30/01/2024	30/01/24 Plans notaire Andrier	72,00
31/01/2024	Timbres 01/2024	34,96
29/02/2024	Badge x1 pour ACAF	29,00
29/02/2024	Timbres 02/2024	73,09
14/03/2024	13/03/24 VSI	288,00
31/03/2024	Timbres 03/2024	124,73
01/04/2024	Honoraires syndic 2e TRIM. 2024	8 400,00
30/04/2024	Timbres 04/2024	35,38
02/05/2024	02/05/24 Rdv portes	144,00
16/05/2024	Avoir vacation contractuel	- 576,00
21/05/2024	17/05/24 Me MOTTET	96,00
31/05/2024	Timbres 05/2024	94,23
31/05/2024	Timbres convo AG 27/06/2024Envoi du 28/05/2024	1 096,32
03/06/2024	03/06/24 Rdv ECONOWATT	144,00
10/06/2024	Badge x1 pour le Syndic	29,00
28/06/2024	27/06/24 Tenue AGO	384,00
28/06/2024	26/06/24 VSI	192,00
28/06/2024	20/06/24 Rdv TRAVAUX PEINTURE	48,00
30/06/2024	26/06/24 VSI	192,00
30/06/2024	Timbres 06/2024	15,01
01/07/2024	Honoraires syndic 3e TRIM. 2024	8 400,00
16/07/2024	12/07/24 Rdv RENOVATION	72,00
25/07/2024	Badge x2 pour PRG NETTOYAGE	58,01
31/07/2024	Timbres 07/2024	207,71
31/07/2024	Timbres PV AG 27/06/2024Envoi du 28/06/2024	944,70
31/07/2024	Timbres PV AG 27/06/2024 LREEnvoi du 28/06/2024	30,53
07/08/2024	07/08/24 VSI	144,00
03/09/2024	Badge x1 pou	29,00
19/09/2024	18/09/24 Rdv	144,00
01/09/2024	Timbres 08/2024	103,70
01/10/2024	Honoraires syndic 4e TRIM. 2024	8 400,00

Observations Générales Immeuble

Procédures en cours

Soldes comptables des CD (Copropriétaires douteux)

Copropriétaire (Numéro)	Solde CD
	14 704,92
	9 225,26

©AVOVENTES.FR

Objet des procédures

Etat des procédures

Exercice

Exercice	Budget	Montant appelé	Montant restant à appeler	Réalisé
01/01/2024 au 31/12/2024	214 000,00	214 000,00	0,00	211 476,49
01/01/2025 au 31/12/2025	235 630,00	235 630,00	0,00	208 685,69
01/01/2026 au 31/12/2026	235 630,00	117 815,00	117 815,00	0,00

Appels de fonds travaux ALUR

Exercice	% du budget	Montant du fonds	Montant appelé	Montant restant à appeler
01/01/2024 au 31/12/2024	5,00	10 700,00	10 700,00	0,00
01/01/2025 au 31/12/2025	5,00	11 781,50	11 781,50	0,00
01/01/2026 au 31/12/2026	5,00	11 781,50	5 890,76	5 890,74



ACTICONTROLE

DOSSIER TECHNIQUE IMMOBILIER

Numéro de dossier : **20/ACT/4451**
Date du repérage : **02/03/2020**



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département :..... **Haute-Savoie**
Adresse : ..... **SDC RESIDENCE DES BOIS**
13-15-17-19 RUE JULES VERNE (1 immeuble, 4 allées R+7 et R+5)
Commune :..... **74100 ANNEMASSE**

Désignation et situation du ou des lots de copropriété :
1 immeuble, 4 allées R+7 et R+5,

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom :..... **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**
Adresse : .....

Tour Oxygène,
10-12 Boulevard Marius Vivier Merle 69393 Lyon Cedex 03
Tél. 04 78 73 08 82 Fax. 04 78 73 40 93 Mail. contact@acticontrole.fr

www.acticontrole.fr

Tableau de synthèse des conclusions

Prestations	Conclusion
Etat Amiante	Dans le cadre de la mission, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Attestation d'assurance

ENTREPRISE

FIDI

Attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle

MMA IARD Assurances Mutuelles / MMA IARD certifie que

ACTICONTROLE
Monsieur ROMARIC PIETTE
rue DE LA PERLERIE PARC SALENGRO
69120 VAULX EN VELIN

Est titulaire d'un contrat d'assurance groupe n° 114.231.812, souscrit par la FIDI (Fédération Interprofessionnelle du Diagnostic Immobilier), garantissant sa responsabilité civile professionnelle pour ses activités de diagnostic immobilier.

Le montant de la garantie responsabilité civile professionnelle est fixé à 500 000 euros par sinistre et par technicien-diagnostiqueur. Au titre d'une même année, quel que soit le nombre de sinistres, le montant de la garantie ne pourra excéder 2 000 000 euros.

Date de prise d'effet du contrat : 01/01/2018

La présente attestation, valable pour la période du 01/01/2019 au 31/12/2019, est délivrée pour servir et valoir ce que de droit. Elle est établie sous réserve du paiement de la cotisation à échoir et ne peut engager les MMA au-delà des conditions générales et particulières du contrat auquel elle se réfère.

Fait à Bordeaux, le 14 janvier 2019

L'assureur, par délégation, l'Agent Général

SARL SUBERVIE ASSURANCES
30 COURS MARECHAL JUIN - BP 29
33075 BORDEAUX CEDEX
CONTACT@SUBERVIE-ASSURANCES.COM
TEL : 05 56 91 20 67

SUBERVIE ASSURANCES
Agent Général exclusif MMA
30, cours du Maréchal Juin - B.P 29
33023 BORDEAUX CEDEX
Tel : 05.56.91.20.67 Fax : 05.56.91.95.75
Email : subervie.assurances@mma.fr
SARL au capital de 401 222 €
N° ORIAS : 07001677 www.orias.fr

F01013

MMA IARD ASSURANCES MUTUELLES / SOCIÉTÉ D'ASSURANCE MUTUELLE À COTISATIONS FIXES / RCS LE MANS 775 652 126
MMA IARD / SOCIÉTÉ ANONYME AU CAPITAL DE 537 052 368 EUROS / RCS LE MANS 440 048 882
SIÈGES SOCIAUX : 14 BOULEVARD MARIE ET ALEXANDRE OYON – 72030 LE MANS CEDEX 9
ENTREPRISES RÉGIES PAR LE CODE DES ASSURANCES

Attestation de certification



Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier

N° CPDI4481 Version 005

Je soussi[illegible] d'I.Cert, atteste que :

©AVOVENTES.FR

Est certifié(e) selon le référentiel I.Cert dénommé CPE D DR 01, dispositif de certification de personnes réalisant des diagnostics immobiliers pour les missions suivantes :

Amiante sans mention	Amiante Sans Mention* Date d'effet : 26/09/2017 - Date d'expiration : 25/09/2022
DPE individuel	Diagnostic de performance énergétique sans mention : DPE individuel Date d'effet : 01/02/2018 - Date d'expiration : 31/01/2023
Electricité	Etat de l'installation intérieure électrique Date d'effet : 08/11/2017 - Date d'expiration : 07/11/2022
Gaz	Etat de l'installation intérieure gaz Date d'effet : 26/09/2017 - Date d'expiration : 25/09/2022
Plomb	Plomb : Constat du risque d'exposition au plomb Date d'effet : 11/10/2017 - Date d'expiration : 10/10/2022
Termites	Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment - France métropolitaine Date d'effet : 11/10/2017 - Date d'expiration : 10/10/2022

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.
Edité à Saint-Grégoire, le 23/01/2018.

* Mesures de repérage des matériaux et produits de la liste A et des matériaux et produits de la liste B et évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A dans les logements ayant fait l'objet d'un repérage.

**Mesures de repérage des matériaux et produits de la liste A et des matériaux et produits de la liste B et évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A dans les immeubles de grande hauteur, dans les établissements recevant du public répondant aux critères 1, 2 4, dans les immeubles de travail hébergeant plus de 300 personnes ou dans les habitations visitables. Mesures de repérage des matériaux et produits de la liste C et examen visuel à l'issue des travaux de retrait ou de confinement.

Arrêté du 21 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb, des diagnostics du risque d'intoxication par le plomb des peintures ou des constats avec travaux en présence de plomb et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 25 juillet 2011 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérage, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 1er octobre 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 6 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organisme de certification.

I.Cert institut de certification

Certification de personnes
Diagnostiqueur
Portée disponible sur www.icert.fr

Parc EDONIA - Bâtiment G - Rue de la Terre Victoria - 35760 Saint-Grégoire

CPE DI FR 11 rev13

Attestation sur l'honneur

Je soussigné, **CORDIER Michel**, technicien diagnostiqueur pour la société **ACTICONTROLE** atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la Construction, à savoir :

- Disposer des compétences requises pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier, ainsi qu'en atteste mes certifications de compétences.
- Avoir souscrit à une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

Fait à **ANNEMASSE**, le **02/03/2020**

Signature de l'opérateur de diagnostics :

Article L271-6 du Code de la Construction et de l'habitation

« Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article. »

Article L271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

« Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L.271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier. »



ACTICONTROLE

Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique « amiante »
(listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)

Textes réglementaires: Articles R. 1334-17, 18, 20 et 21 et R. 1334-23 et 24 du Code de la Santé Publique ; Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique, Arrêtés du 12 et 21 décembre 2012 et du 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1er juin 2015

Numéro de dossier: **20/ACT/4451**
Date du repérage: **02/03/2020**

Immeuble bâti visité

Adresse	Rue : ..... **SDC RESIDENCE DES BOIS** **13-15-17-19 RUE JULES VERNE (1 immeuble, 4 allées R+7 et R+5)** Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°: **1 immeuble, 4 allées R+7 et R+5,** Code postal, ville : ..... **74100 ANNEMASSE**
Périmètre de repérage :	.....
Type de logement : Fonction principale du bâtiment : Date de construction :	..... **IMMEUBLE Collectif D'HABITATIONS** ..... **Habitation (parties communes)** **1973**

Le propriétaire et le commanditaire

Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom : ..... **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES** Adresse : .....
Le commanditaire	Nom et prénom : ..... **CITYA VALP IMMO - ANNEMASSE - Mr EMERIC LAFORET** Adresse : ..... **9 Rue de la Gare** **74100 ANNEMASSE**

Conclusion

Dans le cadre de la mission décrite en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Le(s) signataire(s)

	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage ---------- Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport	©AVOVENTES.FR	Opérateur de repérage	I.Cert Centre Alphasis - Bâtiment K - Parc d'affaires - Espace Performance 35760 SAINT GREGOIRE	Obtention : 16.01.18 Échéance : 15.01.23 N° de certification : CPDI4481

Raison sociale de l'entreprise : **ACTICONTROLE** (Numéro SIRET : **49994419700031)**
Adresse : **Parc Salengro**
Rue de la perlerie
, 69120 VAULX EN VELIN
Désignation de la compagnie d'assurance : **MMA assurance**
Numéro de police et date de validité : **114.231.812 / 31/12/2019**

Le rapport de repérage

Date d'émission du rapport de repérage : 25/05/2020, remis au propriétaire le 25/05/2020

Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses

Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 22 pages

Sommaire

1 **Les conclusions**
2 **Le(s) laboratoire(s) d'analyses**
3 **La mission de repérage**
- 3.1 L'objet de la mission
- 3.2 Le cadre de la mission
- 3.2.1 L'intitulé de la mission
- 3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
- 3.2.3 L'objectif de la mission
- 3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
- 3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
- 3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

4 **Conditions de réalisation du repérage**
- 4.1 Bilan de l'analyse documentaire
- 4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
- 4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux normes en vigueur
- 4.4 Plan et procédures de prélèvements

5 **Résultats détaillés du repérage**
- 5.0 Identification des matériaux repérés de la liste A et B
- 5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)
- 5.2 Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse
- 5.3 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif

6 **Signatures**
7 **Annexes**

1. – Les conclusions

Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. **La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.**

1.1 Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré

- de matériaux ou produits de la liste A contenant de l'amiante.

1.1 Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur :
Conduit EU en amiante ciment (Rez de chaussée - circulations garages) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

*** Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.**

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Localisation	Parties du local	Raison
Néant	-	

2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse
Adresse :..... -
Numéro de l'accréditation Cofrac : ..... -

3. – La mission de repérage

3.1 L'objet de la mission

La présente mission concerne le repérage en vue de l'établissement du constat de présence ou d'absence d'amiante établi en vue de la constitution du dossier technique amiante.

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

«Repérage en vue de l'établissement du constat de présence ou d'absence d'amiante établi en vue de la constitution du dossier technique amiante».

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article R 1334-17 et 18 du code de la construction et de l'habitation prévoit que *«Les propriétaires des parties communes d'immeubles collectifs d'habitation ainsi les propriétaires d'immeuble à usage autre que d'habitation y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante»*
Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, *«l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code»*.
La mission, s'inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport.

3.2.3 L'objectif de la mission

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code la santé publique.»
L'Annexe du Code de la santé publique est l'annexe 13.9 (liste A et B).

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

Le programme de repérage est défini à minima par l'Annexe 13.9 (liste A et B) du Code de la santé publique et se limite pour une mission normale à la recherche de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les composants et parties de composants de la construction y figurant.

En partie droite l'extrait du texte de l'Annexe 13.9

Important : Le programme de repérage de la mission de base est limitatif. Il est plus restreint que celui élaboré pour les missions de repérage de matériaux ou produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou celui à élaborer avant réalisation de travaux.

Liste A

Composant de la construction	*Partie du composant à vérifier ou à sonder*
Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds	Flocages
	Calorifugeages
	Faux plafonds

Liste B

Composant de la construction	*Partie du composant à vérifier ou à sonder*
1. Parois verticales intérieures	
Murs, Cloisons "en dur" et Poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés
	Revêtement durs (plaques de menuiseries)
	Revêtement durs (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (carton)
	Entourages de poteaux (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (matériau sandwich)
	Entourages de poteaux (carton+plâtre)
	Coffrage perdu
Cloisons (légères et préfabriquées), Gaines et Coffres verticaux	Enduits projetés
	Panneaux de cloisons
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, Poutres et Charpentes, Gaines et Coffres Horizontaux	Enduits projetés
	Panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits
	Enveloppes de calorifuges
Clapets / volets coupe-feu	Clapets coupe-feu
	Volets coupe-feu
	Rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (tresses)
	Joints (bandes)
Vide-ordures	Conduits
4. Eléments extérieurs	
Toitures	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Accessoires de couvertures (composites)
	Accessoires de couvertures (fibres-ciment)
	Bardeaux bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Panneaux (composites)
	Panneaux (fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	Conduites d'eaux pluviales en amiante-ciment
	Conduites d'eaux usées en amiante-ciment
	Conduits de fumée en amiante-ciment

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

En plus du programme de repérage réglementaire, le présent rapport porte sur les parties de composants suivantes :

Composant de la construction	Partie du composant ayant été inspecté (Description)	Sur demande ou sur information
Néant	-	

3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

Il s'agit de l'ensemble des locaux ou parties de l'immeuble concerné par la mission de repérage figurant sur le schéma de repérage joint en annexe à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités.

Descriptif des pièces visitées

Immeuble - toiture terrasse,
Immeuble - Façades,
allée 19 - hall d'entrée,
allée 19 - local Vélos,
allée 19 - circulations étages,
allée 19 - cage d'escalier,
allée 19 - placards techniques,
Allée 13 - local vide-ordure,
Allée 15 - local vide-ordure,
Allée 17 - local vide-ordure,
Allée 17 - machinerie d'ascenseur,
Allée 19 - machinerie d'ascenseur,
Allée 19 - local vide-ordure,
Allée 15 - machinerie d'ascenseur,
Allée 13 - machinerie d'ascenseur,
Allée 15 - hall d'entrée,
Allée 15 - circulations étages,
Allée 15 - placards techniques,
Allée 15 - local Vélos,
Allée 17 - local Vélos,
Allée 17 - hall d'entrée,
Allée 17 - cage d'escalier,
Allée 17 - circulations étages,
Allée 13 - circulations étages,
Allée 13 - cage d'escalier,
Allée 13 - hall d'entrée,
Allée 13 - placards techniques,
Sous-Sol - circulations caves,
Allée 13 - local poubelles,
Allée 15 - local poubelles,
Allée 17 - local poubelles,
Allée 19 - local poubelles,
Allée 13 - chaufferie,
Rez de chaussée - circulations garages

Localisation	Description
Néant	-

4. – Conditions de réalisation du repérage

4.1 Bilan de l'analyse documentaire

Documents demandés	Documents remis
Rapports concernant la recherche d'amiante déjà réalisés	-
Documents décrivant les ouvrages, produits, matériaux et protections physiques mises en place	-
Eléments d'information nécessaires à l'accès aux parties de l'immeuble bâti en toute sécurité	-

Observations :
Néant

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 25/05/2020
Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 02/03/2020
Heure d'arrivée : 09 h 59
Durée du repérage : 01 h 00
Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : Aucun accompagnateur

4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux normes en vigueur

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions de la norme NF X 46-020, révision d'Août 2017.

Observations	Oui	Non	Sans Objet
Plan de prévention réalisé avant intervention sur site	-	-	X
Vide sanitaire accessible			X
Combles ou toiture accessibles et visitables			X

4.4 Plan et procédures de prélèvements

L'ensemble des prélèvements a été réalisé dans le respect du plan et des procédures d'intervention.

5. – Résultats détaillés du repérage

5.0.1 Identification des matériaux repérés de la liste A

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Allée 13 - chaufferie	Identifiant: M008 Description: Calorifugeages en mousse synthétique	Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante		
Sous-Sol - circulations caves; Allée 13 - chaufferie	Identifiant: M007 Description: Calorifugeages en laine fibreuse récente	Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante		

Aucun autre matériau de la liste A n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

5.0.1 Identification des matériaux repérés de la liste B

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Allée 13 - chaufferie	Identifiant: M006 Description: Conduits de raccordement en acier	Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante		
Rez de chaussée - circulations garages	Identifiant: M001 Description: Conduit EU en amiante ciment	Présence d'amiante (sur jugement de l'opérateur)	Score EP (Z-III-RF)	
	Identifiant: M004 Description: Conduits EU en PVC	Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante		
Allée 13 - local poubelles; Allée 15 - local poubelles; Allée 17 - local poubelles; Allée 19 - local poubelles	Identifiant: M005 Description: Conduits de ventilation en acier galvanisé	Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante		

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
allée 19 - local Vélos; allée 19 - placards techniques; Allée 13 - local vide-ordure; Allée 15 - local vide-ordure; Allée 17 - local vide-ordure; Allée 17 - machinerie d'ascenseur; Allée 19 - machinerie d'ascenseur; Allée 19 - local vide-ordure; Allée 15 - machinerie d'ascenseur; Allée 13 - machinerie d'ascenseur; Allée 15 - placards techniques; Allée 15 - local Vélos; Allée 17 - local Vélos; Allée 13 - placards techniques; Sous-Sol - circulations caves; Allée 13 - local poubelles; Allée 15 - local poubelles; Allée 17 - local poubelles; Allée 19 - local poubelles; Allée 13 - chaufferie; Rez de chaussée - circulations garages	Identifiant: M009 Description: Gaines en PVC	Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante		
allée 19 - placards techniques; Allée 15 - placards techniques; Allée 13 - placards techniques	Identifiant: M003 Description: Conduits eau en cuivre	Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante		
allée 19 - placards techniques; Allée 15 - placards techniques; Allée 13 - placards techniques; Sous-Sol - circulations caves; Allée 13 - local poubelles; Allée 15 - local poubelles; Allée 17 - local poubelles; Allée 19 - local poubelles	Identifiant: M002 Description: Conduits eau en acier	Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante		

Aucun autre matériau de la liste B n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation** et préconisations*	Photo
Rez de chaussée - circulations garages	Identifiant: M001 Description: Conduit EU en amiante ciment Liste selon annexe.13-9 du CSP : B	Présence d'amiante (sur jugement de l'opérateur)	Matériau non dégradé **Résultat** EP** **Préconisation :** Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.	

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe 7.4 de ce présent rapport

** détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

5.2 Listes des matériaux et produits ne contenant pas d'amiante après analyse

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

5.3 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif

Localisation	Identifiant + Description	Justification
Allée 13 - chaufferie	Identifiant: M006 Description: Conduits de raccordement en acier Liste selon annexe.13-9 du CSP : B Justificatif: Matériau qui par nature ne contient pas d'amiante	Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante
	Identifiant: M008 Description: Calorifugeages en mousse synthétique Liste selon annexe.13-9 du CSP : A Justificatif: Matériau qui par nature ne contient pas d'amiante	Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante
Rez de chaussée - circulations garages	Identifiant: M004 Description: Conduits EU en PVC Liste selon annexe.13-9 du CSP : B Justificatif: Matériau qui par nature ne contient pas d'amiante	Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante
Allée 13 - local poubelles; Allée 15 - local poubelles; Allée 17 - local poubelles; Allée 19 - local poubelles	Identifiant: M005 Description: Conduits de ventilation en acier galvanisé Liste selon annexe.13-9 du CSP : B Justificatif: Matériau qui par nature ne contient pas d'amiante	Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante
allée 19 - local Vélos; allée 19 - placards techniques; Allée 13 - local vide-ordure; Allée 15 - local vide-ordure; Allée 17 - local vide-ordure; Allée 17 - machinerie d'ascenseur; Allée 19 - machinerie d'ascenseur; Allée 19 - local vide-ordure; Allée 15 - machinerie d'ascenseur; Allée 13 - machinerie d'ascenseur; Allée 15 - placards techniques; Allée 15 - local Vélos; Allée 17 - local Vélos; Allée 13 - placards techniques; Sous-Sol - circulations caves; Allée 13 - local poubelles; Allée 15 - local poubelles; Allée 17 - local poubelles; Allée 19 - local poubelles; Allée 13 - chaufferie; Rez de chaussée - circulations garages	Identifiant: M009 Description: Gaines en PVC Liste selon annexe.13-9 du CSP : B Justificatif: Matériau qui par nature ne contient pas d'amiante	Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante

Localisation	Identifiant + Description	Justification
allée 19 - placards techniques; Allée 15 - placards techniques; Allée 13 - placards techniques	Identifiant: M003 Description: Conduits eau en cuivre Liste selon annexe.13-9 du CSP : B Justificatif: Matériau qui par nature ne contient pas d'amiante	Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante
allée 19 - placards techniques; Allée 15 - placards techniques; Allée 13 - placards techniques; Sous-Sol - circulations caves; Allée 13 - local poubelles; Allée 15 - local poubelles; Allée 17 - local poubelles; Allée 19 - local poubelles	Identifiant: M002 Description: Conduits eau en acier Liste selon annexe.13-9 du CSP : B Justificatif: Matériau qui par nature ne contient pas d'amiante	Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante
Sous-Sol - circulations caves; Allée 13 - chaufferie	Identifiant: M007 Description: Calorifugeages en laine fibreuse récente Liste selon annexe.13-9 du CSP : A Justificatif: Matériau qui par nature ne contient pas d'amiante	Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante

6. – Signatures

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **I.Cert** Centre Alphasis - Bâtiment K - Parc d'affaires - Espace Performance 35760 SAINT GREGOIRE (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)*

Fait à **ANNEMASSE**, le **02/03/2020**

©AVOVENTES.FR

ANNEXES

Au rapport de mission de repérage n° 20/ACT/4451

Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires) et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes.

Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet www.sinoe.org.

Sommaire des annexes

7 Annexes

7.1 Schéma de repérage

7.2 Rapports d'essais

7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

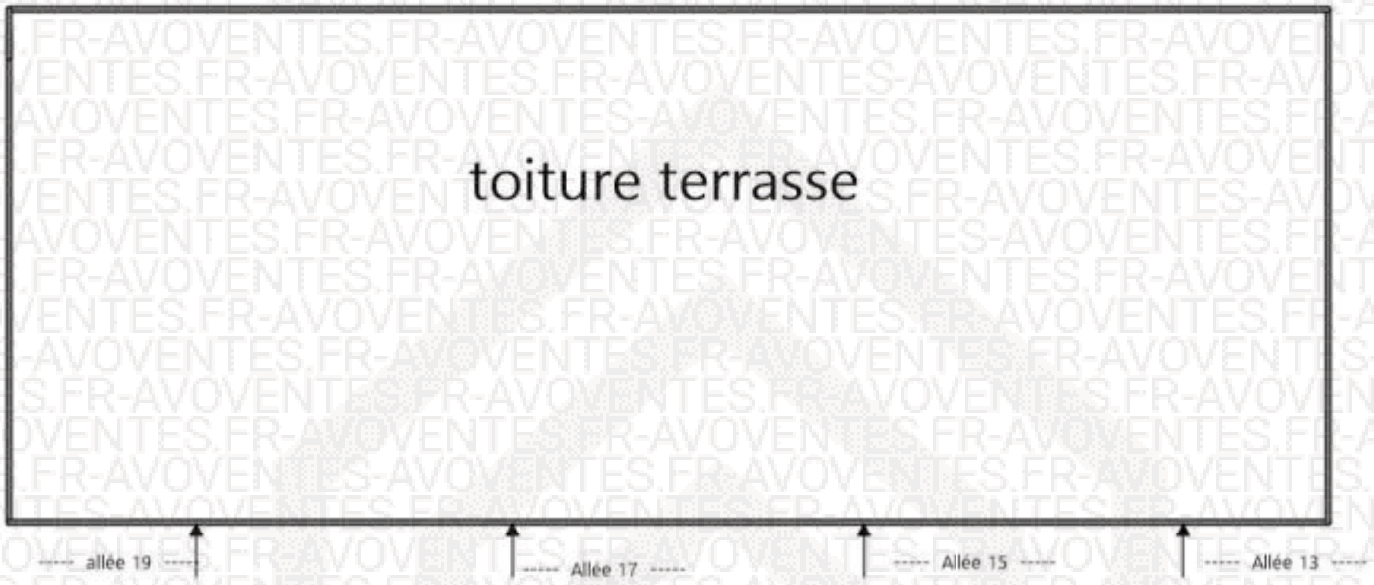
7.4 Conséquences réglementaires et recommandations

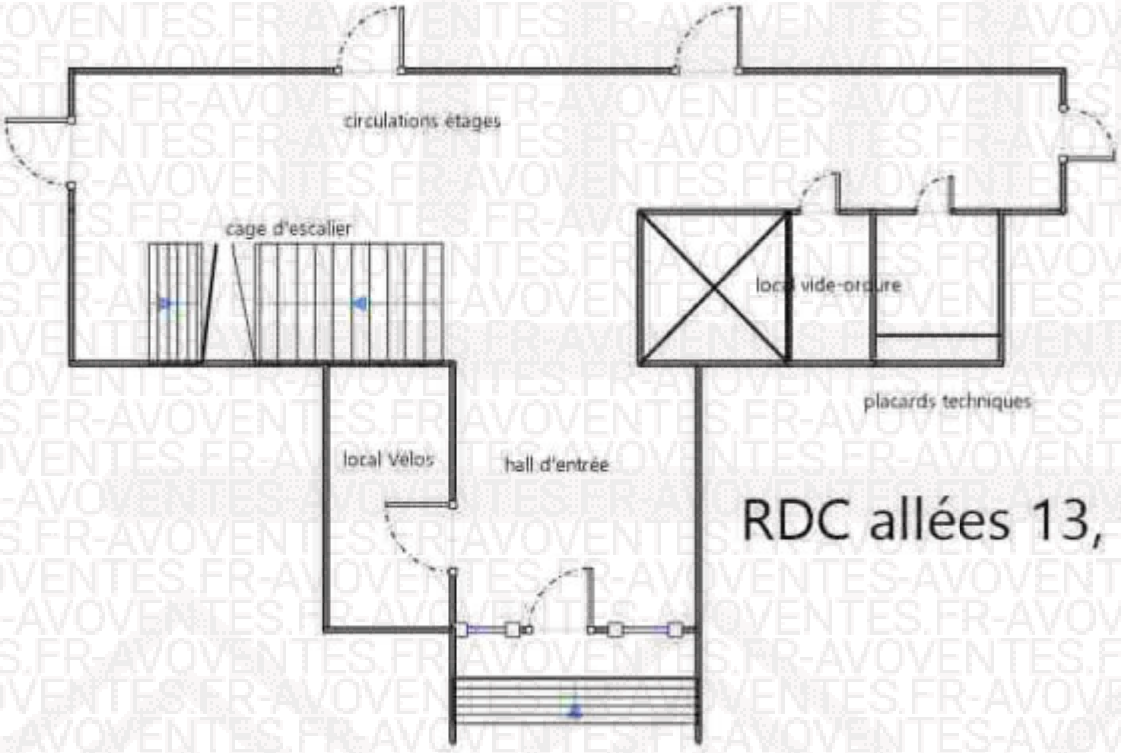
7.5 Recommandations générales de sécurité du dossier technique amiante

7.6 Documents annexés au présent rapport

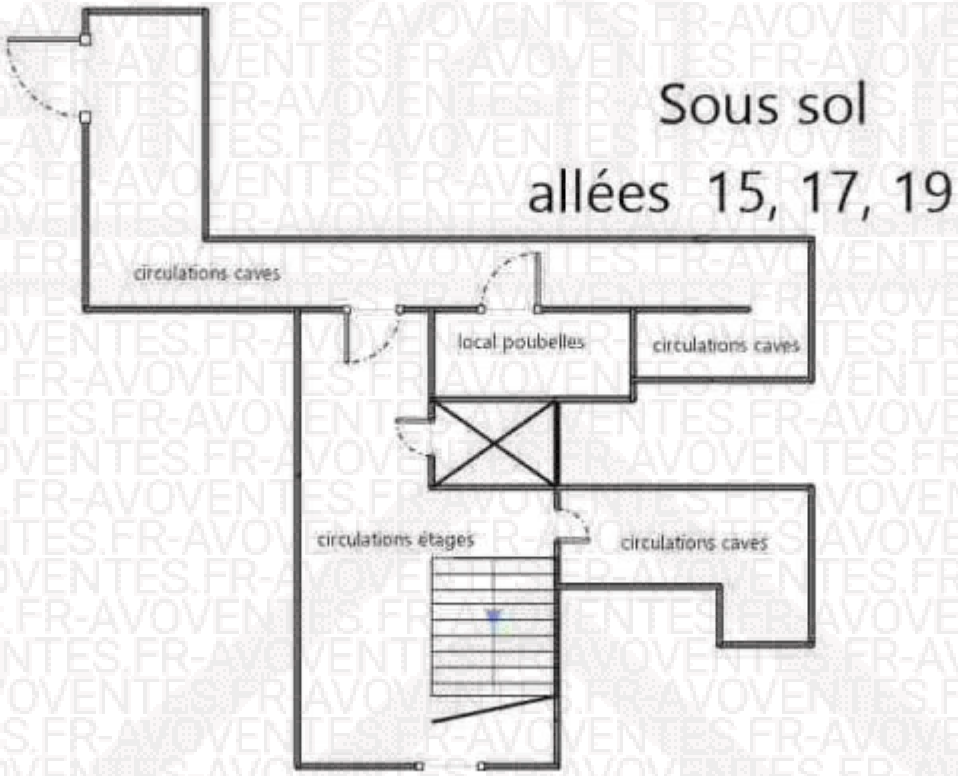
7.1 - Annexe - Schéma de repérage

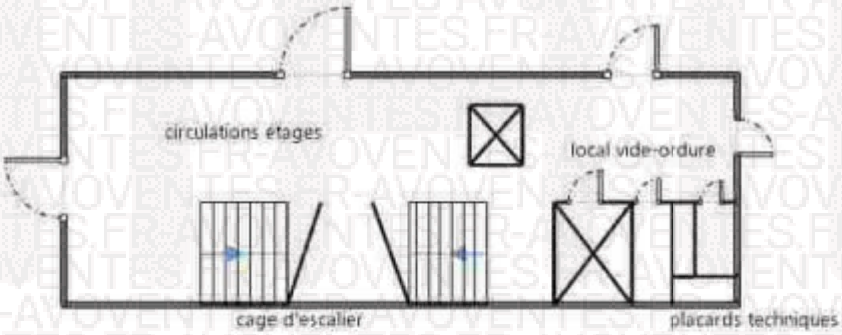
Plan de masse





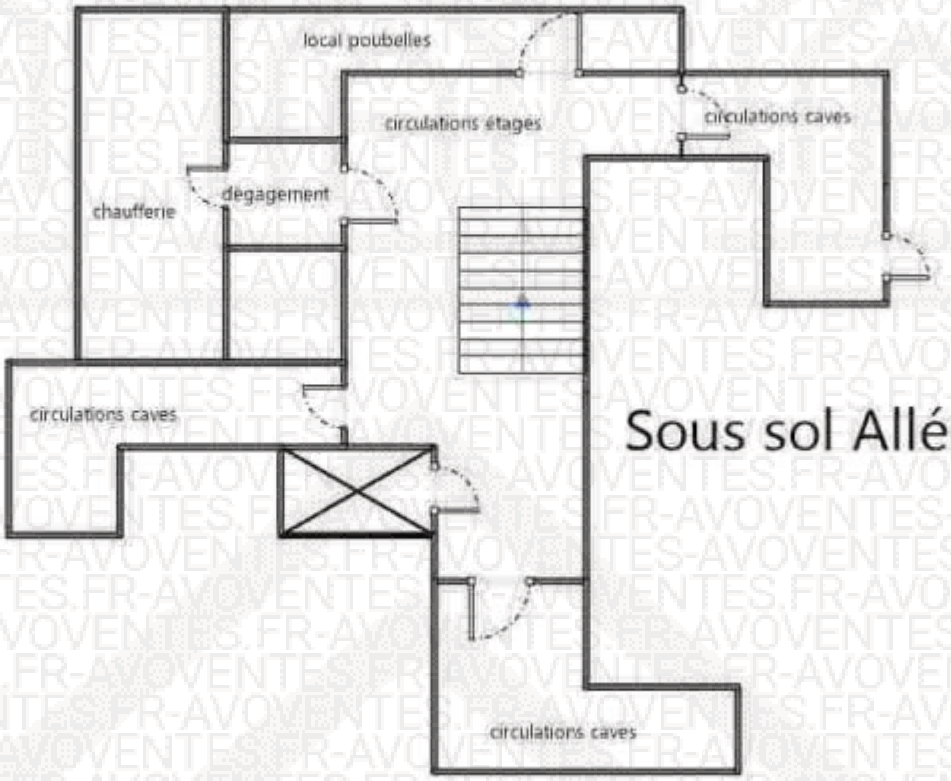
RDC allées 13, 15, 17, 19



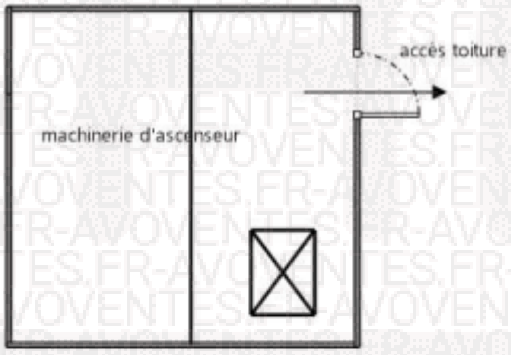


Etages courants

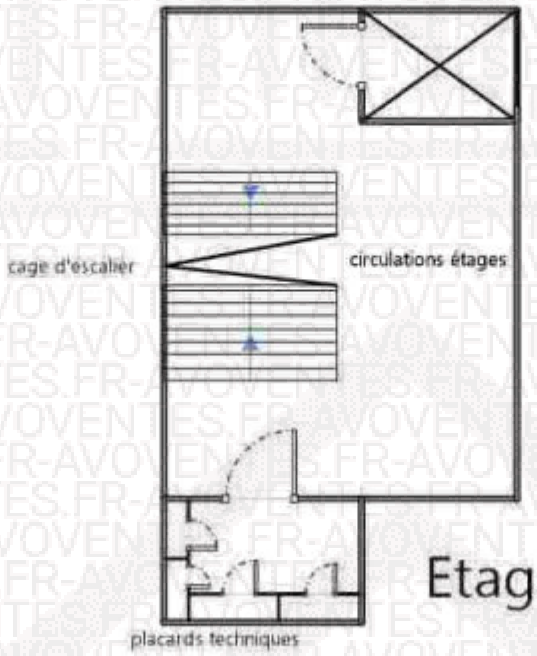
Allées 15, 17, 19



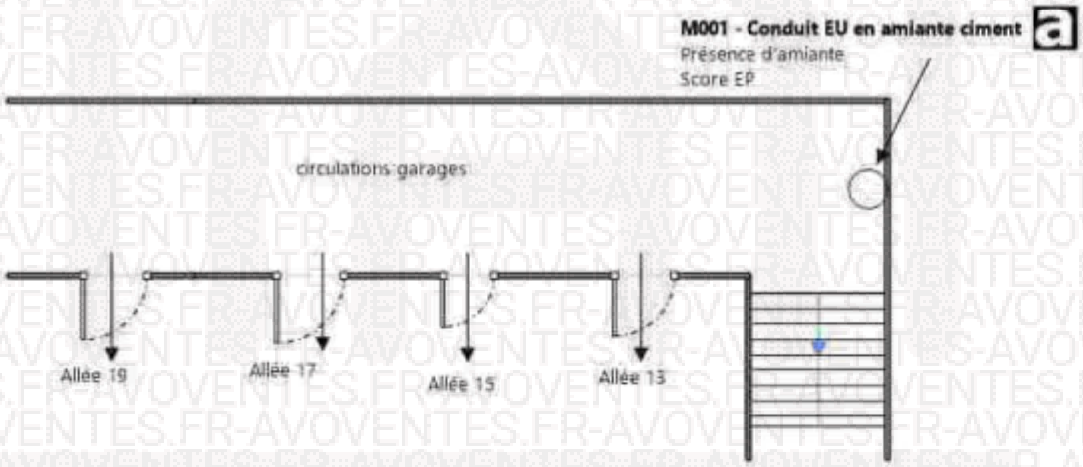
Sous sol Allée 13



Machineries allées 13, 15, 17, 19



Etages courants Allée 13



Garages

Légende

	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol	Nom du propriétaire : **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES** Adresse du bien : **SDC RESIDENCE DES BOIS 13-15-17-19 RUE JULES VERNE (1 immeuble, 4 allées R+7 et R+5) 74100 ANNEMASSE**
	Conduit autre que fibro-ciment		Carrelage	
	Brides		Colle de revêtement	
	Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond	
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibro-ciment	
a	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites	

Photos

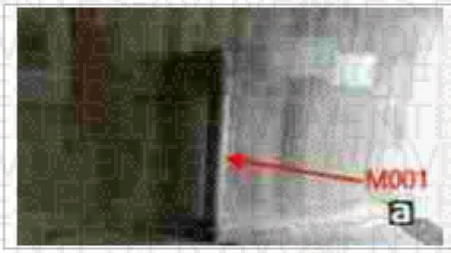


Photo n° PhA001
Localisation : Rez de chaussée - circulations garages
Ouvrage : Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)
Partie d'ouvrage : Conduits
Description : Conduit EU en amiante ciment
Localisation sur croquis : M001

7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des prélèvements :

Identifiant et prélèvement	Localisation	Composant de la construction	Parties du composant	Description
-	-	-	-	-

Copie des rapports d'essais :

Aucun rapport d'essai n'a été fourni ou n'est disponible

7.3 - Annexe - Evaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

1. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux circulations d'air

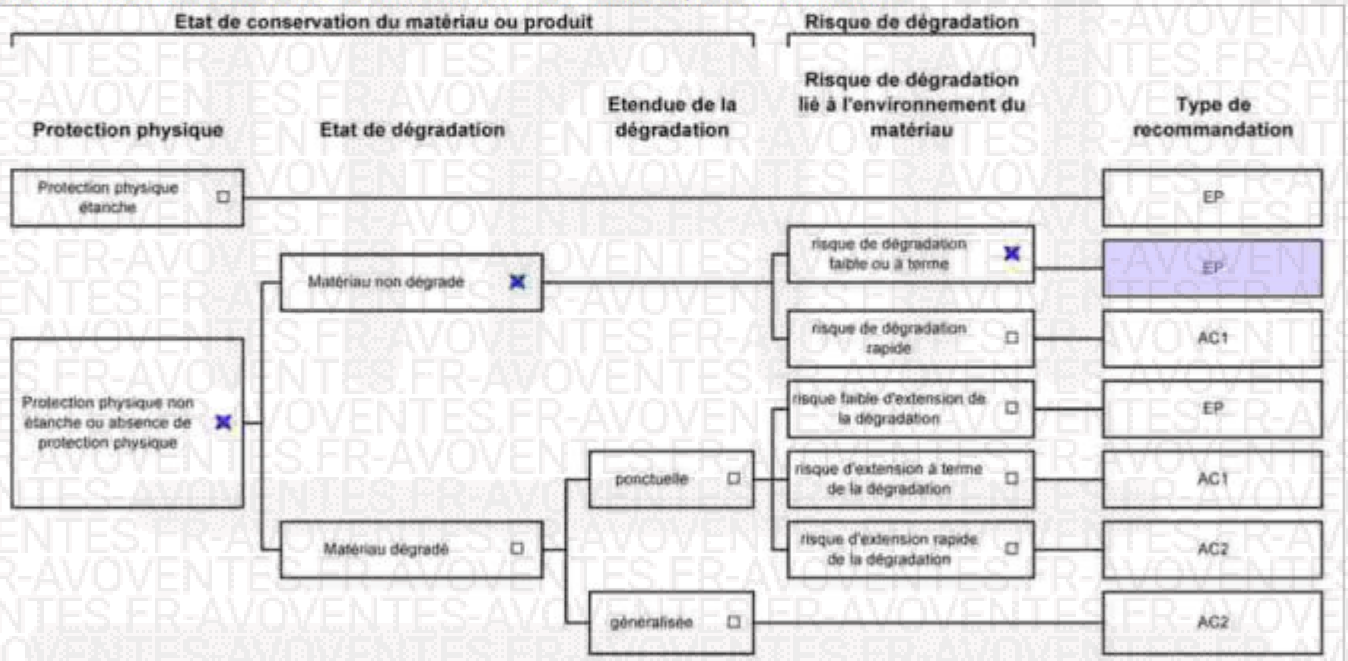
Fort	Moyen	Faible
1° Il n'existe pas de système spécifique de	1° Il existe un système de ventilation par	1° Il n'existe ni ouvrant ni système de

ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres. ou 2° Le faux plafond se trouve dans un local qui présente une (ou plusieurs) façade(s) ouverte(s) sur l'extérieur susceptible(s) de créer des situations à forts courants d'air, ou 3° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet d'air est telle que celui-ci affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.	insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet est telle que celui-ci n'affecte pas directement le faux plafond contenant de l'amiante, ou 2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux).	ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée, ou 2° Il existe dans la pièce ou la zone évaluée, un système de ventilation par extraction dont la reprise d'air est éloignée du faux plafond contenant de l'amiante.

2. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux chocs et vibrations

Fort	Moyen	Faible
L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme forte dans les situations où l'activité dans le local ou à l'extérieur engendre des vibrations, ou rend possible les chocs directs avec le faux plafond contenant de l'amiante (ex : hall industriel, gymnase, discothèque...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme moyenne dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques mais se trouve dans un lieu très fréquenté (ex : supermarché, piscine, théâtre,...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme faible dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques, n'est pas susceptible d'être dégradé par les occupants ou se trouve dans un local utilisé à des activités tertiaires passives.

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B



Dossier n° 20/ACT/4451
Date de l'évaluation : 02/03/2020
Bâtiment / local ou zone homogène : Rez de chaussée - circulations garages
Identifiant Matériau : M001
Matériau : Conduit EU en amiante ciment
Résultat EP : Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Classification des niveaux de risque de dégradation ou d'extension de la dégradation du matériau.

Risque faible de dégradation ou d'extension de dégradation	Risque de dégradation ou d'extension à terme de la dégradation	Risque de dégradation ou d'extension rapide de la dégradation
L'environnement du matériau contenant	L'environnement du matériau contenant de	L'environnement du matériau contenant de

de l'amiante ne présente pas ou très peu de risque pouvant entrainer à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	l'amiante présente un risque pouvant entrainer à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	l'amiante présente un risque important pouvant entrainer rapidement, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.

Légende : EP = évaluation périodique ; AC1 = action corrective de premier niveau ; AC2 = action corrective de second niveau.

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte :
- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc...) selon que les risque est probable ou avéré ;
- La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.

Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc...

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

Conséquences réglementaires suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Article R1334-27 : En fonction du résultat du diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation de l'arrêté du 12 décembre 2012, le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R1334-20 selon les modalités suivantes :

Score 1 – L'évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage et de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception.

Score 2 – La mesure d'empoussièrement dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R1334-25, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrement au propriétaire contre accusé de réception.

Score 3 – Les travaux de confinement ou de retrait de l'amiante sont mis en œuvre selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29.

Article R1334-28 : Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est inférieur ou égal à la valeur de cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à l'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante prévue à l'article R1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrement ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est supérieur à cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues à l'article R1334-29.

Article R1334-29 : Les travaux précités doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle sont remis au propriétaire le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation.

Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées doivent être mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et dans tous les cas à un niveau d'empoussièrement inférieur à cinq fibres par litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux.

Le propriétaire informe le préfet du département du lieu d'implantation de l'immeuble concerné, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle sont remis le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation, des mesures conservatoires mises en œuvres, et, dans un délai de douze mois, des travaux à réaliser et de l'échéancier proposé.

Article R.1334-29-3 :

I) A l'issue des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A mentionnés à l'article R.1334-29, le propriétaire fait procéder par une personne mentionnée au premier alinéa de l'article R.1334-23, avant toute restitution des locaux traités, à un examen visuel de l'état des surfaces traitées. Il fait également procéder, dans les conditions définies à l'article R.1334-25, à une mesure du niveau d'empoussièrement dans l'air après démantèlement du dispositif de confinement. Ce niveau doit être inférieur ou égal à cinq fibres par litre.

II) Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, il est procédé à une évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits résiduels dans les conditions prévues par l'arrêté mentionné à l'article R.1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date à laquelle sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

III) Lorsque des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiment occupés ou fréquentés, le propriétaire fait procéder, avant toute restitution des locaux traités, à l'examen visuel et à la mesure d'empoussièrement dans l'air mentionnée au premier alinéa du présent article.

Détail des préconisations suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Réalisation d'une « évaluation périodique », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
   a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
   b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

2. Réalisation d'une « action corrective de premier niveau », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
   a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ; b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
   c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
   d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.
   Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.

3. Réalisation d'une « action corrective de second niveau », qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :
   a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante.
   Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
   b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
   c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
   d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.
   En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

7.5 - Annexe - Recommandations générales de sécurité du dossier technique amiante

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans le bâtiment et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante. Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation ainsi qu'aux situations particulières rencontrées.
Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante
Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. Elles sont à l'origine de cancers qui peuvent atteindre soit la plèvre qui entoure les poumons (mésothéliomes), soit les bronches et/ou les poumons (cancers broncho-pulmonaires). Ces lésions surviennent longtemps (souvent entre 20 à 40 ans) après le début de l'exposition à l'amiante. Le Centre international de recherche sur le cancer (CIRC) a également établi récemment un lien entre exposition à l'amiante et cancers du larynx et des ovaires. D'autres pathologies, non cancéreuses, peuvent également survenir en lien avec une exposition à l'amiante. Il s'agit exceptionnellement d'épanchements pleuraux (liquide dans la plèvre) qui peuvent être récidivants ou de plaques pleurales (qui épaississent la plèvre). Dans le cas d'empoussièrement important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduira la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérogènes, comme la fumée du tabac.

b) Présence d'amiante dans des matériaux et produits en bon état de conservation
L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère

cancérogène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997.
En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.
Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés.
De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

2. Intervention de professionnels soumis aux dispositions du code du travail

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels compétents dans de telles situations.
Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du
1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil.
Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (http://www.travailler-mieux.gouv.fr) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (http://www.inrs.fr).

3. Recommandations générales de sécurité

Il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières notamment lors d'interventions ponctuelles non répétées, par exemple :

- perçage d'un mur pour accrocher un tableau ;
- remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante.

L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.
Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation.
Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr. De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination.
Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement.
Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

a. Conditionnement des déchets

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret no 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses.
Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.

b. Apport en déchèterie

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie.
A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

c. Filières d'élimination des déchets

Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du

nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées.
Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets.
Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

d. Information sur les déchèteries et les installations d'élimination des déchets d'amiante

Les informations relatives aux déchèteries acceptant des déchets d'amiante lié et aux installations d'élimination des déchets d'amiante peuvent être obtenues auprès :

- de la préfecture ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux ;
- de la mairie ;
- ou sur la base de données « déchets » gérée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, directement accessible sur internet à l'adresse suivante : www.sinoe.org.

e. Traçabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).
Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets.
Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.

7.6 - Annexe - Autres documents

MMA ENTREPRISE

FIDI

Attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle

MMA IARD Assurances Mutuelles / MMA IARD certifie que

ACTICONTROLE
Monsieur ROMARIC PIETTE
rue DE LA PERLERIE PARC SALENGRO
69120 VAULX EN VELIN

Est titulaire d'un contrat d'assurance groupe n° 114.231.812, souscrit par la FIDI (Fédération Interprofessionnelle du Diagnostic Immobilier), garantissant sa responsabilité civile professionnelle pour ses activités de diagnostic immobilier.

Le montant de la garantie responsabilité civile professionnelle est fixé à 500 000 euros par sinistre et par technicien-diagnostiqueur. Au titre d'une même année, quel que soit le nombre de sinistres, le montant de la garantie ne pourra excéder 2 000 000 euros.

Date de prise d'effet du contrat : 01/01/2018

La présente attestation, valable pour la période du 01/01/2019 au 31/12/2019, est délivrée pour servir et valoir ce que de droit. Elle est établie sous réserve du paiement de la cotisation à échoir et ne peut engager les MMA au-delà des conditions générales et particulières du contrat auquel elle se réfère.

Fait à Bordeaux, le 14 janvier 2019

L'assureur, par délégation, l'Agent Général

SARL SUBERVIE ASSURANCES
30 COURS MARECHAL JUIN - BP 29
33023 BORDEAUX CEDEX
CONTACT@SUBERVIE-ASSURANCES.COM
TEL : 05 56 91 20 67

SUBERVIE ASSURANCES
Agent Général exclusif MMA
30, cours du Maréchal Juin – B.P 29
33023 BORDEAUX CEDEX
Tél : 05.56.91.20.67 Fax : 05.56.91.95.75
Email : subervie.assurances@mma.fr
SARL au capital de 401 222€
N° ORIAS : 07001677 www.orias.fr

R010/3

MMA IARD ASSURANCES MUTUELLES / SOCIETE D'ASSURANCE MUTUELLE A COTISATIONS FIXES / RCS LE MANS 775 652 126
MMA IARD / SOCIETE ANONYME AU CAPITAL DE 537 052 368 EUROS / RCS LE MANS 440 048 882
SIEGE SOCIAL : 14, BOULEVARD MARECHAL ALEXANDRE OYON – 72030 LE MANS CEDEX 9
ENTREPRISES REGIES PAR LE CODE DES ASSURANCES



Certificat de compétences
Diagnostiqueur Immobilier

N° CPDI4481 Version 005

Je soussigr ©AVOVENTES.FR l'I.Cert, atteste que :

/

Est certifié(e) selon le référentiel I.Cert dénommé CPE D DR 01, dispositif de certification de personnes réalisant des diagnostics immobiliers pour les missions suivantes :

Amiante sans mention	Amiante Sans Mention* Date d'effet : 26/09/2017 - Date d'expiration : 25/09/2022
DPE individuel	Diagnostic de performance énergétique sans mention : DPE individuel Date d'effet : 01/02/2018 - Date d'expiration : 31/01/2023
Electricité	Etat de l'installation intérieure électrique Date d'effet : 08/11/2017 - Date d'expiration : 07/11/2022
Gaz	Etat de l'installation intérieure gaz Date d'effet : 26/09/2017 - Date d'expiration : 25/09/2022
Plomb	Plomb : Constat du risque d'exposition au plomb Date d'effet : 11/10/2017 - Date d'expiration : 10/10/2022
Termites	Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment - France métropolitaine Date d'effet : 11/10/2017 - Date d'expiration : 10/10/2022

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.
Edité à Saint-Grégoire, le 23/01/2018.

* Mission de repérage des matériaux et produits de la liste A et des matériaux et produits de la liste B et évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A dans les immeubles bâtis autres que ceux visés dans la mention.
*Mission de repérage des matériaux et produits de la liste A et des matériaux et produits de la liste B et évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A dans les immeubles de grande hauteur, dans des établissements recevant du public appartenant aux catégories 1 à 4, dans des immeubles de travail hébergeant plus de 300 personnes ou dans des bâtiments industriels. Mission de repérage des matériaux et produits de la liste C, si jugement rendu à l'issue des travaux de retrait ou de confinement.

Arrêté du 21 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des contrats de mission d'assistance au plomb des diagnostics du risque d'intoxication par le plomb des peintures ou des canalisations, travaux en présence de plomb et les critères d'accréditation des organismes de certification. - Arrêté du 25 août 2016 définissant les critères de certification de compétences des personnes physiques opérateurs de repérage, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 19 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 6 août 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.

I.Cert Institut de Certification

Certification de personnes
Diagnostiqueur
Portée disponible sur www.icert.fr

Parc EDONIA - Bâtiment G - Rue de la Terre Victoria - 35760 Saint-Grégoire

CPE DI FR 11 ind 3

Aucun autre document n'a été fourni ou n'est disponible

Contrôle Technique Réglementaire

selon l'article R125-2-4 du Code de la Construction et de l'Habitation

Appareil non soumis au marquage CE

Référence dossier	DFF161ETE000014674
Nom du client	CITYA VALP IMMO
Référence Commande Client	NLYON-15-02228
Date de commande	20/10/2015
Date d'intervention	10/03/2016
Lieu d'intervention	RÉSIDENCE DES BOIS - 19 rue Jules Verne. 74100 ANNEMASSE
Intervenant / Rédacteur	

©AVOVENTES.FR

échéance 2010									échéance 2014							échéance 2018		
I.1	I.2	I.3	I.4	I.5	I.6	I.7	I.8	I.9	II.1	II.2	II.3	II.4	II.5	II.6	II.7	III.1	Dossier *	Notice **
T	ATU		T	T	T	T	T			T	ATU		ATU	T	T		NON	OUI

Légende

T	Mise à niveau effectuée ou non nécessaire	AT	Mise à niveau à effectuée avant l'échéance réglementaire	ATU	Mise à niveau dont l'échéance réglementaire est dépassée		Ascenseur non concerné par ce risque
Dossier *		Présence dossier technique		Notice **		Présence de la Notice d'instruction nécessaire à l'entretien	

Le 11 avril 2016

Relu et vérifié par :

©AVOVENTES.FR

Signature de l'auditeur :

NTC
188 rue du Docteur Bauer 93400 Saint-Ouen
Tél : 01.58.61.31.31 Fax : 01.58.61.33.61
FAUGER SAS au Capital de 40 000 €
SIRET : 451 932 735 00033 - APE 7112 B

RAPPORT DE CONTROLE TECHNIQUE REGLEMENTAIRE

INFORMATIONS SUR LA LECTURE DU RAPPORT

Conformément avec le code de la Construction et de l'Habitation, le présent rapport est établi comme suit :

« Le propriétaire indique au contrôleur si l'ascenseur tombe sous la nécessité de prévenir les actes de malveillance portant atteinte au verrouillage de la porte palière» :

l'inspecteur, s'il n'a pas été informé de la décision du propriétaire ne pourra pas viser les points «I.2» des obligations de mise à niveau. Les items correspondant seront notés «NV».

«L'obligation de contrôle technique n'est réputée satisfaite que lorsque toutes les parties de l'installation d'ascenseur ont été soumises intégralement aux examens et essais mentionnés en annexe de l'arrêté du 7 août 2012 et ont fait l'objet d'une évaluation transcrite dans un rapport d'inspection remis au propriétaire, conformément à l'article R125-2-6 du code de la construction et de l'habitation»: toutefois, si les conditions de contrôle ne permettent pas la visite des locaux (problèmes d'accès à des locaux privatifs, mise en danger du contrôleur….), le présent rapport est remis à titre provisoire. Il appartiendra au propriétaire de remédier aux désordres constatés et de faire établir un nouveau contrôle technique complet.

Le rapport mentionne, outre les références servant à identifier l'ascenseur concerné et la commande faite par le propriétaire, les informations suivantes :

1° Pour les ascenseurs installés après le 27 août 2000, ou installés avant cette date en conformité avec les dispositions de la directive européenne 95/16/CE :

a) Une mention indiquant si les documents exigibles dans le cadre de la mise sur le marché sont présents ;

b) Une mention indiquant s'ils satisfont aux dispositions du décret du 24 août 2000 ;

2° Pour les ascenseurs autres que ceux mentionnés au 1°:

a) Une mention indiquant si la mise à niveau réglementaire exigée par les articles R. 125-1-2 à R. 125-1-4 du code de la construction et de l'habitation est réalisée correctement lorsque la date limite prévue pour cette mise à niveau est dépassée ;

b) Une mention indiquant la présence ou l'absence du dossier technique comportant les caractéristiques de l'ensemble de l'installation et de la notice d'instructions nécessaire à l'entretien ;

3° Pour les ascenseurs mentionnés aux 1° et 2° :

a) La liste des documents mis à disposition du contrôleur technique ;

b) Le récapitulatif des points de contrôle présentant une anomalie. Ce récapitulatif décrit cette anomalie, le danger qu'elle représente et, le cas échéant, indique la nécessité de mise à l'arrêt de l'appareil.

Droit d'information des occupants d'immeubles :

Conformément à l'article Article R125-2-7 du Code de la Construction et de l'Habitation (Décret n° 2004-964 du 9 septembre 2004).

« Toute personne disposant d'un titre d'occupation dans un immeuble comportant un ascenseur a le droit de consulter, dans les locaux du siège social ou du domicile du propriétaire ou dans ceux de son représentant, le rapport du contrôle technique.Sur sa demande et à ses frais, elle reçoit du propriétaire la copie écrite de ces documents »

Données générales de l'appareil :

Numéro identifiant	Entreprise chargée de la maintenance	Type de contrat	N° de contrat	Numéro CE
Entrée 19	ACAF	Minimal	200316	Sans objet
Charge (Kg)	**Nombre de personnes**	**Vitesse nominale (m/s)**	**Nombre d'étages**	**Situation machinerie**
300	4	1	7	Haute
Type de portes	**Type d'armoire**	**Parachute**	**Type d'entraînement**	**Type de demande de secours**
Battante manuelle	Microprocesseur	Prise instantanée	VF	Liaison bidirectionnelle centrale de surveillance
Vitesse d'approche (m/s)	**Vitesse de prise (m/s)**	**Eclairage de secours**	**Installateur**	**Année installation**
VF	1,3	Présence et hors servic		1975
Premier contrôle technique			**Date dernier contrôle technique**	
Non renseigné			Sans objet	

©AVOVENTES.FR

Conditions de Réalisation :

1. Documents de référence :

Loi 2005-590, Urbanisme et Habitat.
Décret 2004-964 du 9 septembre 2004 relatif à la sécurité des ascenseurs existants.
Arrêté du 18 novembre 2004 modifiés relatifs aux travaux de sécurité et aux contrôles techniques à réaliser dans les installations d'ascenseurs.
Décret 2000-810 modifié du 24 août 2000 relatif à la mise sur le marché des ascenseurs.

2. Documents mis à disposition du contrôleur technique :

Documents	Etat	Dates documents précédents
Dossier technique	Absence des caractéristiques de l'ensemble l'installation	
Etude sécurité	Présent	08/12/2010
Rapport vérif. suite à transformation importante	Sans objet	
Carnet entretien	Présent et non conforme	
Rapport annuel entreprise entretien	Absent	
Précédent rapport de contrôle technique	Non renseigné	
Autres documents	Présent	

Observations sur les documents mis à disposition :

- En l'absence du dossier technique après travaux, il n'a pas été possible de valider la conformité des vitrages des portes palières.
- Le registre n'est pas renseigné correctement, il manque les heures d'arrivée et de départ du technicien.

3. Mode opératoire :

Le contrôleur a utilisé le modèle enregistré par NTC dans le cadre de sa certification ISO 9001 VERSION 2008. Les contrôles ont été effectués selon le canevas PREF (Présence, Réalisation, Etat de conservation, Fonctionnement).

L'ensemble des données collectées a été saisi sur TABLET PC et sauvegardé sur le serveur NTC.

©AVOVENTES.FR

Contrôle effectué le 10 mars 2016 en présence de (Société : ACAF).

4. Méthodologie d'essai du parachute :

La vérification de l'efficacité du système d'enclenchement du parachute (adhérence, câble et poulie de limiteur de vitesse et système de tension) et la vérification de l'enclenchement effectif du parachute s'effectuent dans les conditions suivantes :

1) Pour les appareils équipés d'un limiteur de vitesse, la vérification s'effectue à vitesse réduite suivant la méthodologie définie dans le fascicule FD P 82-021 de février 2005:
- En bloquant la poulie du limiteur de vitesse
- Le câble passant sur la poulie de diamètre nominal
- L'ascenseur étant à l'arrêt cabine vide
- Puis en provoquant un démarrage de l'appareil en descente.

2) Pour les appareils hydrauliques sans limiteur de vitesse :
La vérification de l'efficacité du système de déclenchement du parachute sur rupture de suspentes s'effectue dans l'ordre suivant :
- En déroulant jusqu'au palier du niveau d'accès à la cuvette le câble prévu pour les essais
- En fermant la porte palière et en appelant l'ascenseur en descente
- En exerçant une traction sur le câble prévu pour les essais pendant la descente de la cabine
- En appuyant sur le dispositif de manœuvre de secours en descente
- En vérifiant sur le manomètre que la pression hydraulique chute

En l'absence de dispositif destiné à effectuer les essais tels que prévus ci-dessus, la vérification s'effectue selon les instructions décrites dans le dossier technique de l'appareil. L'absence d'instructions induit la non vérification de l'efficacité du fonctionnement du parachute.

La vérification, lorsque la protection contre la chute libre et vitesse excessive en descente est assurée par un composant hydraulique tel que soupape de rupture et/ou réducteur de débit, l'efficacité du fonctionnement de ces dispositifs n'est pas réalisée du fait de la difficulté d'essai de ces dispositifs à vide.

5. Parties non visitées :

Parties de l'ascenseur non visitées			
N°	Risques (Robien)	Libellé	Causes de la non visite
5.3	I.2	Déverouillage de secours	RI.2 Choix du propriétaire non connu à la date du contrôle
5.4	I.2	Signal sonore et lumineux	RI.2 Choix du propriétaire non connu à la date du contrôle

Conclusion du contrôle technique :

1. L'appareil ne satisfait pas aux dispositions réglementaires du décret du 9 septembre 2004 et applicables à la date du présent Contrôle Technique

Liste des points de contrôle qui nécessitent une Mise à Niveau Réglementaire:

N° de l'amélioration de la sécurité	Parties contrôlées	Constat	Risque(s)	Cause de mise à l'arrêt
II.3	**5.5 :** Eléments constitutifs (dont vitrage)	Absence du dossier technique suite à travaux, permettant de valider la conformité des vitrages.	Cisaillement	Non
II.5	**14.1 :** Interconnexion des masses métalliques , circuits de terre	Présence d'une liaison équipotentielle inappropriée sur le limiteur de vitesse.	Chocs électriques	Non
II.5	**14.2 :** Etat général des éléments constitutifs, y compris protection des circuits, disjoncteurs, etc. (toutes parties électriques de l'ascenseur)	Absence de dispositif de coupure à 1mètre maximum de la machine.	Cisaillement	Non

2. Nous vous informons des autres risques identifiés lors du contrôle technique:

Le code de la construction et de l'Habitation n'impose pas de mise à niveau de l'équipement. Il appartient au propriétaire de décider de quelle manière il souhaite traiter les risques identifiés.
Selon les dispositions de votre contrat d'entretien, certains constats peuvent être à la charge de votre prestataire de maintenance (Etat de conservation / Fonctionnement). Nous vous invitons à lui adresser la présente fiche.

Parties contrôlées	Risque relatif à: L'absence d'un dispositif (P), La réalisation défectueuse(R), L'Etat de conservation (E), Les conditions de fonctionnement(F)	Constat	Risque(s)	Cause de mise à l'arrêt
8.1 : Organe de commande	F	L'acquittement sonore d'enregistrement ne fonctionne pas sur les boutons en cabine.	Emprisonnement	Non
6.1 : Caractéristiques	R	Le nombre des suspentes ne correspond pas à ce qui est mentionné sur la plaque de l'étrier de cabine.	Chute de hauteur	Non
10.1 : Eléments constitutifs du contrepoids	E	Absence de verrouillage mécanique des masses du contrepoids.	Avarie du matériel par dommage mécanique	Non
2.1 : Etat général	E	Corrosion importante des parties métalliques en cuvette.	Avarie du matériel par corrosion	Non
2.1 : Etat général	E	Présence d'huile en cuvette.	Chute de plain pied	Non
1.4 : Moyen d'accès à la cuvette	P	Espacement insuffisant entre l'intérieur des barreaux du dispositif d'accès à la cuvette et le mur.	Chute de hauteur	Non

1.4 : Moyen d'accès à la cuvette	P	Largeur insuffisante des barreaux du dispositif d'accès à la cuvette.	Chute de hauteur	Non
12.3 : Accès intérieur(s) au local machinerie	E	Absence du dispositif de fermeture au passage sur le garde corps du massif dans le local de machines.	Chute de hauteur	Non
12.3 : Accès intérieur(s) au local machinerie	E	Absence de grilles devant les orifices de ventilation du local de machines.	Avarie du matériel par dommage mécanique	Non
14.2 : Etat général des éléments constitutifs, y compris protection des circuits, disjoncteurs, etc. (toutes parties électriques de l'ascenseur)	E	Le pèse charge de la cabine est déréglé.	Avarie du matériel par dommage mécanique	Non
12.5 : Eclairage normal	F	Eclairage de secours du local inopérant	Chute de plain pied	Non

Ces points sont également répertoriés dans le tableau joint : « Détails des observations ».

3. Autres risques identifiés lors du contrôle technique

Certains autres risques ne faisant pas l'objet des vérifications réglementaires définies à l'article R 125-2-4 du code de la construction et de l'habitation ont été identifiés.

Ces risques, dont la liste figure ci-dessous, ne remettent pas en cause la conformité de l'appareil aux exigences de l'arrêté du 18 novembre 2004 modifié relatif aux contrôles techniques à réaliser dans les installations d'ascenseurs.

Il conviendra cependant, de remédier aux anomalies constatées dont la liste figure ci-après.

Numéro	Libellé	Cause mis arrêt
Risque 1	Absence d'éclairage de secours dans le sas d'accès à la machinerie.	Non
Risque 2	Absence d'un garde-corps empêchant la chute des personnes autour de la trappe d'accès au sas.	Non
Risque 3	Absence du dossier technique de l'appareil suite aux travaux réalisés.	Non
Risque 4	Espacement insuffisant entre l'intérieur des barreaux du dispositif d'accès au massif dans le local de machines et le mur.	Non
Risque 5	Largeur insuffisante des barreaux du dispositif d'accès au massif dans le local de machines.	Non

Qualité de maintenance:
Maintenance préventive effectuée

Appréciation de l'entretien:
Carnet d'entretien complet sur les 12 derniers mois glissants

Nettoyage:
Installation propre

Détails des observations :

Parties contrôlées	CONDITIONS DE RÉALISATION*					Commentaires
	Amélioration de sécurité N°	Présence	Réalisation	Etat de conservation	Fonctionnement	
1. GAINE						
1.1 Parois de protection	I.4	C		C		Conforme
1.2 Panneaux de services, portes, portillons de visite, portes de secours	I.9	SO	SO	SO	SO	Sans objet
1.3 Garde pieds seuils	Aucun			C		Conforme
1.4 Moyen d'accès à la cuvette	Aucun	AT		C		Constat 1: Espacement insuffisant entre l'intérieur des barreaux du dispositif d'accès à la cuvette et le mur. Risque(s) 1: Chute de hauteur Constat 2: Largeur insuffisante des barreaux du dispositif d'accès à la cuvette. Risque(s) 2: Chute de hauteur
1.5 Eclairage	I.7	C		C	C	Conforme
2. CUVETTE						
2.1 Etat général	Aucun			AT		Constat 1: Corrosion importante des parties métalliques en cuvette. Risque(s) 1: Avarie du matériel par corrosion Constat 2: Présence d'huile en cuvette. Risque(s) 2: Chute de plain pied
2.2 Dispositif d'arrêt	I.7	C		C	C	Conforme
2.3 Dispositif de demande de secours	II.2	C		C	C	Conforme
2.4 Refermeture porte palière (pêne carré)	I.1	C		C	C	Conforme
2.4 Refermeture porte palière (pêne carré)	I.7	SO		SO	SO	Sans objet
2.5 Amortisseurs, socles, butées	Aucun	C	C	C	C	Conforme
2.6 Eclairage	I.7			C	C	Conforme
3. GUIDAGES						
3.1 Eléments de guidage	Aucun			C		Conforme

Détails des observations :

Parties contrôlées	CONDITIONS DE RÉALISATION*					Commentaires
	Amélioration de sécurité N°	Présence	Réalisation	Etat de conservation	Fonctionnement	
4. EQUIPEMENT DE PALIERS						
4.1 Signalisation présence cabine, sens de déplacement	Aucun				C	Conforme
4.2 Affichage (déplacement de la cabine)	Aucun	C		C	C	Conforme
4.3 Manoeuvre pompiers	Aucun	SO		SO	SO	Sans objet
4.4 Organes de commande avec voyant	Aucun	C		C	C	Conforme
5.5 Eléments constitutifs (dont vitrage)	II.3	AT		SO		Constat 1: Absence du dossier technique suite à travaux, permettant de valider la conformité des vitrages. Risque(s) 1: Cisaillement
5. PORTES PALIÈRES						
5.1 Serrures, dispositifs de verrouillage, contrôle électrique, efficacité, protection contre les projections liquides.	I.1	C	C	C	C	Conforme
5.1 Serrures, dispositifs de verrouillage (inaccessibilité)	I.4	C	C	C	C	Conforme
5.2 Condamnation électrique - contrôle de fermeture	Aucun		C	C	C	Conforme
5.3 Déverouillage de secours	I.1	C			C	Conforme
5.3 Déverouillage de secours	I.2	NV			SO	RI.2 Choix du propriétaire non connu à la date du contrôle
5.4 Signal sonore et lumineux	I.2	NV		SO	SO	RI.2 Choix du propriétaire non connu à la date du contrôle

Détails des observations :

Parties contrôlées	CONDITIONS DE RÉALISATION*					Commentaires
	Amélioration de sécurité N°	Présence	Réalisation	Etat de conservation	Fonctionnement	
6. ORGANES DE SUSPENSION						
6.1 Caractéristiques	Aucun		AT			Constat 1: Le nombre des suspentes ne correspond pas à ce qui est mentionné sur la plaque de l'étrier de cabine. Risque(s) 1: Chute de hauteur
6.2 Etat général (organes de suspension)	Aucun			C		Conforme
6.3 Attaches	Aucun		C	C		Conforme
6.4 Poulies, pignons, protecteurs	II.6	SO		SO		Sans objet
6.5 Vérin	Aucun			SO		Sans objet
6.6 Affichage	Aucun	C		C		Conforme
7. CABINE						
7.1 Eléments constitutifs (parois, plancher, toit)	Aucun	C		C		Conforme
7.2 Portes ou trappes de secours (contrôle de fermeture, verrouillage)	Aucun			SO	SO	Sans objet
7.3 Face(s) de service (jeux)	Aucun		C			Conforme
7.4 Baie(s) de cabine sans porte (dispositif équivalent)	Aucun	SO	SO	SO	SO	Sans objet
7.5 Porte(s) de cabine (protection passage)	I.3	SO		SO	SO	Sans objet
7.6 Dispositif de verrouillage	I.6	SO	SO	SO	SO	Sans objet
7.7 Contrôle de fermeture de la porte de cabine	Aucun	C		C	C	Conforme
7.8 Eclairage normal	Aucun			C	C	Conforme
7.9 Ventilation	Aucun			C		Conforme
7.10 Affichage	Aucun	C		C		Conforme
7.11 Eclairage de secours	II.2	C		C	C	Conforme
7.12 Garde pied (déploiement contact électrique)	I.6	C		C	C	Conforme

Détails des observations :

Parties contrôlées	CONDITIONS DE RÉALISATION*					Commentaires
	Amélioration de sécurité N°	Présence	Réalisation	Etat de conservation	Fonctionnement	
8. ORGANES DE COMMANDE EN CABINE						
8.1 Bouton de commande, numéro d'étage en relief	Aucun	C	C	C	C	Conforme
8.1 Organe de commande	Aucun			C	AT	Constat 1: L'acquittement sonore d'enregistrement ne fonctionne pas sur les boutons en cabine. Risque(s) 1: Emprisonnement
8.2 Dispositif d'arrêt en cabine	Aucun	SO		SO	SO	Sans objet
8.3 Bouton de réouverture des portes	Aucun	C		C	C	Conforme
8.4 Dispositif de demande de secours	II.2	C	C	C	C	Conforme
9. TOIT DE CABINE						
9.1 Dispositif darrêt sur toit	I.7	C	C	C	C	Conforme
9.2 Manoeuvre d'inspection sur le toit de cabine	I.7	C		C	C	Conforme
9.3 Balustrade	Aucun			C	C	Conforme
9.4 Dispositif de demande de secours sur le toit cabine	II.2	C		C	C	Conforme
10. CONTREPOIDS - ORGANES DE COMPENSATION						
10.1 Eléments constitutifs du contrepoids	Aucun			AT		Constat 1: Absence de verrouillage mécanique des masses du contrepoids. Risque(s) 1: Avarie du matériel par dommage mécanique
10.2 Eléments constitutifs des organes de compensation	Aucun			SO		Sans objet

Détails des observations :

Parties contrôlées	CONDITIONS DE RÉALISATION*					Commentaires
	Amélioration de sécurité N°	Présence	Réalisation	Etat de conservation	Fonctionnement	
11. DISPOSITIFS DE SÉCURITÉ						
11.1 Parachute cabine pour ascenseur électrique	I.5	C	C	C	C	Conforme
11.2 Parachute contrepoids	Aucun	SO	SO	SO		Sans objet
11.3 Limiteur de vitesse si ascenseur électrique	I.5		C	C	C	Conforme
11.5 Dispositif de verrouillage de la cabine pour les opérations de maintenance	Aucun	SO		SO	SO	Sans objet
11.6 Butée ou limiteur de cabine (maintenance)	Aucun	SO		SO	SO	Sans objet
11.7 Dispositif de contrôle de rupture ou de mou de suspente	Aucun			SO	SO	Sans objet
11.9 Hors course en manoeuvre normale	Aucun			C	C	Conforme
11.8 Organe de liaison (position cabine)	Aucun			SO	SO	Sans objet
11.10 Limiteur de course inspection	I.7	C		C	C	Conforme
11.11 Parachutes et limiteurs de vitesse si ascenseur hydraulique	II.4	SO	SO	SO	SO	Sans objet
11.12 Dispositif sopposant à la dérive si ascenseurs hydrauliques	II.4	SO	SO	SO		Sans objet
12. MACHINERIE ET LOCAUX DES POULIES						
12.1 Accès aux locaux	I.8		C	C		Conforme
12.2 Sol	Aucun		C	C		Conforme
12.3 Accès intérieur(s) au local machinerie	I.8	C		AT		Constat 1: Absence du dispositif de fermeture au passage sur le garde corps du massif dans le local de machines. Risque(s) 1: Chute de hauteur Constat 2: Absence de grilles devant les orifices de ventilation du local de machines. Risque(s) 2: Avarie du matériel par dommage mécanique
12.5 Eclairage normal	II.7	C	C	C	AT	Constat 1: Eclairage de secours du local inopérant Risque(s) 1: Chute de plain pied
12.6 Interrupteur d'arrêt local des poulies	I.7		SO	SO	SO	Sans objet
12.4 Interrupteur force motrice	II.5		C	C	C	Conforme

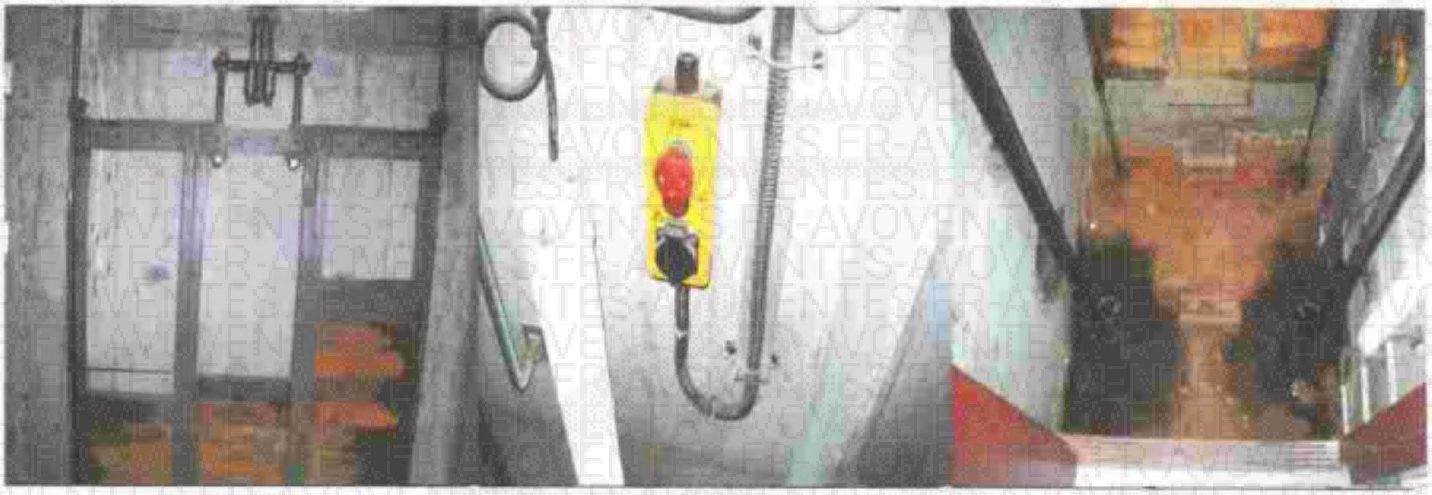
Détails des observations :

Parties contrôlées	CONDITIONS DE RÉALISATION*					Commentaires
	Amélioration de sécurité N°	Présence	Réalisation	Etat de conservation	Fonctionnement	
13. MACHINE						
13.1 Mécanisme	Aucun			C	C	Conforme
13.2 Manoeuvre de secours manuelle	Aucun		C	C	C	Conforme
13.3 Manoeuvre électrique de rappel	Aucun		C	C	C	Conforme
13.4 Protection des organes mobiles de transmission	II.6	C		C		Conforme
13.5 Précision d'arrêt de la cabine (uniquement pour les ERP à partir du 26 juillet 2013)	II.1	SO	SO		SO	Sans objet
13.5 Précision d'arrêt de la cabine (uniquement pour les ERP à partir du 26 juillet 2013)	III.1	SO	SO		SO	Sans objet
14. ELECTRICITÉ						
14.1 Interconnexion des masses métalliques , circuits de terre	II.5	AT		C		Constat 1: Présence d'une liaison équipotentielle inappropriée sur le limiteur de vitesse. Risque(s) 1: Chocs électriques
14.2 Etat général des éléments constitutifs, y compris protection des circuits, disjoncteurs, etc. (toutes parties électriques de l'ascenseur)	II.5	AT		AT		Constat 1: Absence de dispositif de coupure à 1mètre maximum de la machine. Risque(s) 1: Cisaillement Constat 2: Le pèse charge de la cabine est déréglé. Risque(s) 2: Avarie du matériel par dommage mécanique
14.3 Protection contre les contacts directs	II.5	C		C		Conforme

*** Légende**

C	Conforme	AT	A traiter	NV	Non visité	SO	Sans objet		Non concerné

Photothèque :



Le contrepoids. Le bouton d'arrêt en fond de cuvette. La cuvette.



Une boîte à bouton palière. La gaine. Une porte palière.



La gaine. La boîte à boutons cabine. La cabine.


Une serrure de porte palière.


L'opérateur de porte cabine.


Le boîtier d'inspection.


Le toit de cabine.


Les freins de la machine de traction.


La poulie de traction.


La machine de traction.


Le limiteur de vitesse.


L'armoire de manoeuvre.



La machinerie. Accès à la machinerie.

ASCAUDIT

Suivi de maintenance

Référence dossier	D161SAE00921
Nom du client	CITYA VALP IMMO
Date d'intervention	10/03/2016
Lieu d'intervention	RÉSIDENCE DES BOIS - 13, rue Jules Verne. 74100 ANNEMASSE
Intervenant / Rédacteur	
Type installation	Ascenseur

©AVOVENTES.FR



Sommaire

	Page
Sommaire	2
Fiche d'identification	3
Normes et règlements	4
Caractéristiques principales de votre installation	5
Travaux à la charge du prestataire	6
Synthèse	7
Photothèque de votre installation	8

Fiche d'identification

Coordonnées client

Raison sociale : CITYA VALP IMMO

Adresse : 3 rue René Blanc

Téléphone : 0450921791

Fax : Mail :

Coordonnées Prestataire

Raison sociale : ACAF

Téléphone : 0472021366 Mail :

Référence du site

Adresse : RÉSIDENCE DES BOIS - 13, rue Jules Verne. 74100 ANNEMASSE

Téléphone :

Type de bâtiment : Habitation - Classification : Sans

Observations :

-La société en charge de la maintenance devra produire les résultats des essais de sécurité concernant le parachute, les fins de courses et les contrôles des câbles.

Intervention

Date intervention : 10 mars 2016

Référence Appareil client : Entrée 13 Société de maintenance : ACAF

Référence Appareil prestataire: 200313 Année d'installation : 1971

Année modernisation : 2010

Accompagné de

© AVOVENTES.FR

Normes et règlements

Le diagnostic maintenance ASCAUDIT porte sur les organes que l'on voit ou sont accessibles sans démontage.

Les observations relatives à la conformité de l'ascenseur et de ses composants se rapportent à la norme applicable lors de leur installation et aux réglementations exécutoires à la date de l'examen.
Les réserves de maintenance formulées dans le présent rapport sont effectuées en référence :

- Au contrat d'entretien applicable chez le Maître d'Ouvrage.
- Aux Règlements, Normes, Fascicules de documentation et guides publiés à la date de l'examen.
- Aux règles de l'art en matière de maintenance préventive et curative.

Ne sont pas pris en compte les points suivants :

- La vérification de la solidité des ouvrages dans lesquels l'appareil est installé, même si ces installations de bâtiments ont été exécutées spécialement pour l'installation de l'ascenseur.
- La vérification des dispositifs de protection contre l'incendie dans l'immeuble.
- L'appréciation de la résistance ou réaction au feu des éléments constitutifs.
- La vérification des installations électriques autres que celles qui sont propres à l'installation, c'est à dire celles disposées en amont de l'interrupteur principal du circuit de puissance et de l'interrupteur du circuit d'éclairage.

Documents de référence :

Loi 2003-590, Urbanisme et Habitat
Décret 2004-964 du 9 septembre 2004 sur la sécurité des ascenseurs existants et ses arrêtés d'application.
Décret 2008-291 du 28 mars 2008 modifiant le décret n°2004-964 du 9 septembre 2004 relatif à la sécurité des ascenseurs et le code de la construction et de l'habitation.
Arrêté du 31 janvier 1986 concernant la protection incendie.
Arrêté du 18 novembre 2004 modifié par arrêté du 1er août 2006 et arrêté du 29 août 2008 relatif aux travaux de sécurité dans les installations d'ascenseurs.
Loi N° 86-13 du 06/01/1986 concernant la mise en place obligatoire de porte dans les cabines.
Décret n° 2008-1325 du 15 décembre 2008 relatif à la sécurité des ascenseurs, monte-charges et équipements assimilés sur les lieux de travail et à la sécurité des travailleurs sur ces équipements.
Décret n° 2012-674 du 7 Mai 2012 relatif à l'entretien et au contrôle technique des ascenseurs.

Normes techniques :

NF EN81 : Règles de sécurité pour la construction et l'installation des pour les ascenseurs (Partie I ou Partie II selon le type d'ascenseur)
NF P.82-201, applicable après le 28 décembre 1964
NF P.82-210 (NN), applicable après le 6 mars 1980, édition en vigueur à la date
NF EN 81-21 / NF P.82-211, règles de sécurité pour l'installation des ascenseurs dans les bâtiments existants.
NF P.82-212, dispositif applicable dans le cas de transformation importante
NF P.82-002, définition des conditions d'entretien normalisées
NF P.82-202, mars 1986, ascenseur et monte-charge à suspente
NF P.82-204, août 1957, règles concernant le calcul des charpentes métalliques
NF P.82-205, mars 1986, câbles en acier
NF P.82-207, Dispositif d'appel prioritaire pour les sapeurs pompiers
NF ISO 4190-5, août 1988, dispositif de commande et accessoires complémentaires
NF P 82-251, juillet 1983, guide de cabine et de contrepoids, profil en T
NFC 15 100, exécution et entretien des installations électriques de première catégorie X
DTU 75-1 & DTU 70-1 de décembre 1980, installation électrique.

RÉSIDENCE DES BOIS - 13, rue Jules Verne. 74100 ANNEMASSE

Caractéristiques principales de votre installation

MACHINERIE (1)	**Charge (kg)**	**Situtation machinerie**	**Nombre de niveaux**	**Type de contrôle moteur**	**Technologie armoire**
	300	Haute	9	Variation de fréquence	Microprocesseur
MACHINERIE (2)	**Vitesse (m/s)**				
	1				
CUVETTE	**Vérification état général de la cuvette**				
	A nettoyer				
GAINE	**Présence local poulie haut**	**Présence d'autres ascenseurs dans la gaine**	**Type de gaine**		
	Non	Non	Béton		
PALIERS	**Type de porte**	**Passage libre (mm)**			
	Battante manuelle	Sans objet			
REALISATION ESSAIS	**Système d'alerte cabine fonctionne**	**Parachute**	**Fin de course haut**	**Fin de course haut**	
	oui	Sans objet	Sans objet	Sans objet	

Travaux à la charge du prestataire

Dans le cadre de son contrat d'entretien, le prestataire devra procéder aux levées de réserves lui incombant.

RESERVES TECHNIQUES		
	Détail	**Risque**
RT.1	Débrancher la liaison équipotentielle qui a été réalisée sur le limiteur de vitesse en présence d'un contact double isolation.	Sécurité des intervenants
RT.2	Dépolluer le sol de la cuvette.	Sécurité des intervenants
RT.3	Assurer le fonctionnement de l'éclairage de secours du local de machinerie.	Sécurité des intervenants
RT.4	Fournir le certificat de conformité des regards vitrés en place concernant le type et l'épaisseur des verres.	Sécurité des usagers
RT.5	Installer un dispositif de coupure (bouton stop) à un mètre au plus de la machine suite au remplacement de l'armoire de manœuvre.	Sécurité des intervenants
RT.6	Installer les plaques poussez manquantes	Sécurité des usagers
RT.7	Apposer sur la plaque signalétique du limiteur de vitesse et par un moyen indélébile, le diamètre du câble.	Sécurité des usagers
RT.8	Renseigner le registre de maintenance concernant les heures d'arrivée et de départ du technicien.	Conservation du matériel
RT.9	Assurer une fixation correcte des amortisseurs en cuvette.	Sécurité des usagers
RT.10	Le nombre de suspentes ne correspond pas avec ce qui est mentionné sur la plaque caractéristique de l'étrier de cabine.	Sécurité des usagers
RT.11	Assurer la présence d'un dispositif de demande de secours pour un technicien enfermé en cuvette.	Sécurité des intervenants
RT.12	Caler et verrouiller mécaniquement les charges du contrepoids.	Sécurité des usagers
RT.13	Assurer le fonctionnement de l'acquittement sonore d'enregistrement des boutons en cabine.	Sécurité des usagers

LEGAL			
		Constat	**Observations**
L.1	Visites de maintenance	Réalisées	
L.2	Visites de parachute	Réalisées	
L.3	Visites de câble	Réalisées	1 visite(s) réalisée(s)

NETTOYAGE		
N.1	Machinerie	Fait
N.2	Cuvette	A faire
N.3	Toit de cabine	Fait

Observations sur le contrat de maintenance :

-Les visites d'entretien sont effectuées régulièrement, le registre est à jour.
-Le registre n'est pas renseigné correctement, il manque les heures d'arrivée et de départ du technicien.

Observations sur la qualité de maintenance :

La maintenance est correcte

Synthèse

Synthèse des investissements à réaliser dans le cadre de la loi Urbanisme et Habitat	
Coût total des travaux à réaliser avant le 31 Décembre 2010	-- -- --
Coût total des travaux à réaliser avant le 03 Juillet 2014	-- -- --
Coût total des travaux à réaliser avant le 03 Juillet 2018	-- -- --
Coût total des investissements	--

Synthèse des autres investissements	
Coût total des travaux additionnels nécessaire dans le cadre d'autres réglementations	-- -- --
Coût total des travaux additionnels conseillés pour des raisons techniques	-- -- --
Coût total des investissements	--

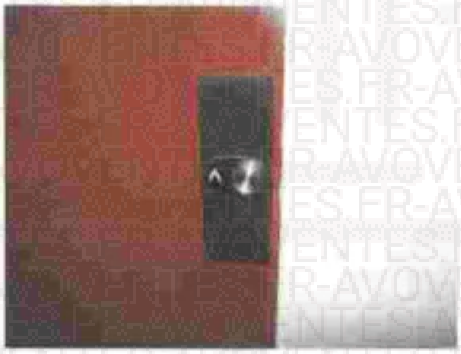
Attention : Ces chiffrages estimatifs n'intègrent pas des coûts éventuels de désamiantage. Il est obligatoire de faire réaliser des Diagnostics Avant Travaux pour toutes les opérations nécessitant des découpes, des déposes, des percements ou des démolitions

Commentaires sur les investissements liés à la loi Urbanisme et Habitat :

Commentaires sur les autres investissements :

Photothèque de votre installation


L'armoire de manoeuvre.


Une boîte à bouton palière.


La cabine.


La boîte à boutons cabine.

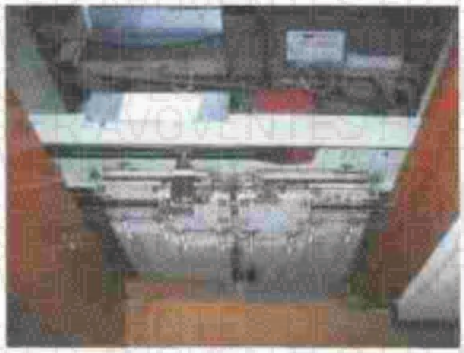

Une serrure de porte palière.


Le boîtier d'inspection.

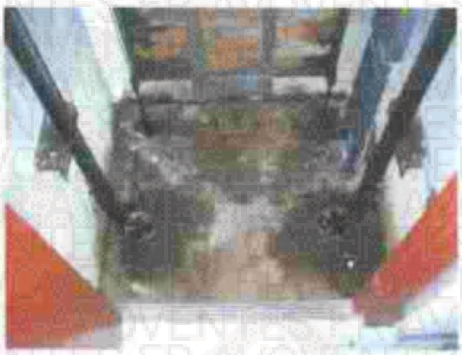

Les freins de la machine de traction.


La machinerie.

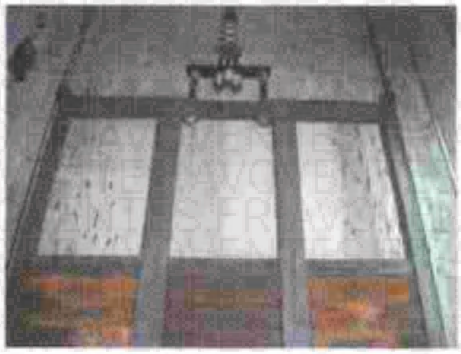

La machine de traction.


L'opérateur de porte cabine.


La gaine.


La cuvette.

RÉSIDENCE DES BOIS - 13, rue Jules Verne. 74100 ANNEMASSE



Le contrepoids.



Le tableau d'arrivée de courant.



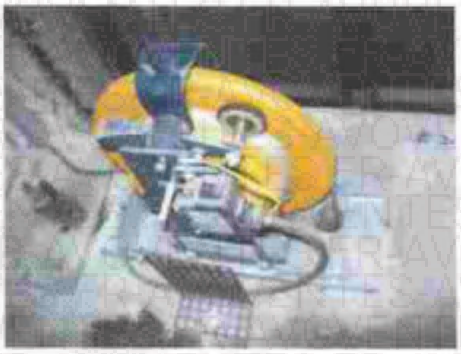
Le bouton d'arrêt en fond de cuvette.



La poulie de traction.



Une porte palière.



Le limiteur de vitesse.



Le toît de cabine.

ASCAUDIT

Suivi de maintenance

Référence dossier	D161SAE00957
Nom du client	CITYA VALP IMMO
Date d'intervention	10/03/2016
Lieu d'intervention	RÉSIDENCE DES BOIS - 15 Rue Jules Verne. 74100 ANNEMASSE
Intervenant / Rédacteur	
Type installation	Ascenseur

©AVOVENTES.FR



Sommaire

	Page
Sommaire	2
Fiche d'identification	3
Normes et règlements	4
Caractéristiques principales de votre installation	5
Travaux à la charge du prestataire	6
Synthèse	7
Photothèque de votre installation	8

Fiche d'identification

Coordonnées client

Raison sociale : CITYA VALP IMMO

Adresse : 3 rue René Blanc

Téléphone : 0450921791

Fax : Mail :

Coordonnées Prestataire

Raison sociale : ACAF

Téléphone : 0472021366 Mail :

Référence du site

Adresse : RÉSIDENCE DES BOIS - 15 Rue Jules Verne. 74100 ANNEMASSE

Téléphone :

Type de bâtiment : Habitation - Classification : Sans

Observations :

-La société en charge de la maintenance devra produire les résultats des essais de sécurité concernant le parachute, les fins de courses et les contrôles des câbles.

Intervention

Date intervention : 10 mars 2016

Référence Appareil client : Entrée 15 Société de maintenance : ACAF

Référence Appareil prestataire: 200314 Année d'installation : 1975

Année modernisation : 2010

Accompagné

© AVOVENTES.FR

Normes et règlements

Le diagnostic maintenance ASCAUDIT porte sur les organes que l'on voit ou sont accessibles sans démontage.

Les observations relatives à la conformité de l'ascenseur et de ses composants se rapportent à la norme applicable lors de leur installation et aux réglementations exécutoires à la date de l'examen.
Les réserves de maintenance formulées dans le présent rapport sont effectuées en référence :

- Au contrat d'entretien applicable chez le Maître d'Ouvrage.
- Aux Règlements, Normes, Fascicules de documentation et guides publiés à la date de l'examen.
- Aux règles de l'art en matière de maintenance préventive et curative.

Ne sont pas pris en compte les points suivants :

- La vérification de la solidité des ouvrages dans lesquels l'appareil est installé, même si ces installations de bâtiments ont été exécutées spécialement pour l'installation de l'ascenseur.
- La vérification des dispositifs de protection contre l'incendie dans l'immeuble.
- L'appréciation de la résistance ou réaction au feu des éléments constitutifs.
- La vérification des installations électriques autres que celles qui sont propres à l'installation, c'est à dire celles disposées en amont de l'interrupteur principal du circuit de puissance et de l'interrupteur du circuit d'éclairage.

Documents de référence :

Loi 2003-590, Urbanisme et Habitat
Décret 2004-964 du 9 septembre 2004 sur la sécurité des ascenseurs existants et ses arrêtés d'application.
Décret 2008-291 du 28 mars 2008 modifiant le décret n°2004-964 du 9 septembre 2004 relatif à la sécurité des ascenseurs et le code de la construction et de l'habitation.
Arrêté du 31 janvier 1986 concernant la protection incendie.
Arrêté du 18 novembre 2004 modifié par arrêté du 1er août 2006 et arrêté du 29 août 2008 relatif aux travaux de sécurité dans les installations d'ascenseurs.
Loi N° 86-13 du 06/01/1986 concernant la mise en place obligatoire de porte dans les cabines.
Décret n° 2008-1325 du 15 décembre 2008 relatif à la sécurité des ascenseurs, monte-charges et équipements assimilés sur les lieux de travail et à la sécurité des travailleurs sur ces équipements.
Décret n° 2012-674 du 7 Mai 2012 relatif à l'entretien et au contrôle technique des ascenseurs.

Normes techniques :

NF EN81 : Règles de sécurité pour la construction et l'installation des pour les ascenseurs (Partie I ou Partie II selon le type d'ascenseur)
NF P.82-201, applicable après le 28 décembre 1964
NF P.82-210 (NN), applicable après le 6 mars 1980, édition en vigueur à la date
NF EN 81-21 / NF P.82-211, règles de sécurité pour l'installation des ascenseurs dans les bâtiments existants.
NF P.82-212, dispositif applicable dans le cas de transformation importante
NF P.82-002, définition des conditions d'entretien normalisées
NF P.82-202, mars 1986, ascenseur et monte-charge à suspente
NF P.82-204, août 1957, règles concernant le calcul des charpentes métalliques
NF P.82-205, mars 1986, câbles en acier
NF P.82-207, Dispositif d'appel prioritaire pour les sapeurs pompiers
NF ISO 4190-5, août 1988, dispositif de commande et accessoires complémentaires
NF P 82-251, juillet 1983, guide de cabine et de contrepoids, profil en T
NFC 15 100, exécution et entretien des installations électriques de première catégorie X
DTU 75-1 & DTU 70-1 de décembre 1980, installation électrique.

RÉSIDENCE DES BOIS - 15 Rue Jules Verne. 74100 ANNEMASSE

Caractéristiques principales de votre installation

MACHINERIE (1)	**Charge (kg)**	**Situtation machinerie**	**Nombre de niveaux**	**Type de contrôle moteur**	**Technologie armoire**
	300	Haute	7	Variation de fréquence	Microprocesseur
MACHINERIE (2)	**Vitesse (m/s)**				
	1				
CUVETTE	**Vérification état général de la cuvette**				
	A nettoyer				
GAINE	**Présence local poulie haut**	**Présence d'autres ascenseurs dans la gaine**	**Type de gaine**		
	Non	Non	Béton		
PALIERS	**Type de porte**	**Passage libre (mm)**			
	Battante manuelle	Sans objet			
REALISATION ESSAIS	**Système d'alerte cabine fonctionne**	**Parachute**	**Fin de course haut**	**Fin de course haut**	
	oui	Sans objet	Sans objet	Sans objet	

ASCAUDIT - SARL au capital de 520 000 € - RCS 519 558 803 BOBIGNY
Siège : Bât ENERGY IV, 155 rue du Docteur Bauer 93400 SAINT-OUEN
Tél : 01.58.61.31.31 - Fax : 01.58.61.33.61
France Sud : 76, rue d'Alsace - 69100 Villeurbanne
Email : contact@deia.fr

Travaux à la charge du prestataire

Dans le cadre de son contrat d'entretien, le prestataire devra procéder aux levées de réserves lui incombant.

RESERVES TECHNIQUES		
	Détail	Risque
RT.1	Débrancher la liaison équipotentielle qui a été réalisée sur le limiteur de vitesse en présence d'un contact double isolation.	Sécurité des intervenants
RT.2	Dépolluer le sol de la cuvette.	Sécurité des intervenants
RT.3	Raccourcir les câbles de traction.	Sécurité des usagers
RT.4	Fournir le certificat de conformité des regards vitrés en place concernant le type et l'épaisseur des verres.	Sécurité des usagers
RT.5	Installer un dispositif de coupure (bouton stop) à un mètre au plus de la machine suite au remplacement de l'armoire de manœuvre.	Sécurité des intervenants
RT.6	Assurer le fonctionnement du surcharge	Conservation du matériel
RT.7	Renseigner le registre de maintenance concernant les heures d'arrivée et de départ du technicien.	Conservation du matériel
RT.8	Apposer sur la plaque signalétique du limiteur de vitesse et par un moyen indélébile, le diamètre du câble.	Sécurité des usagers
RT.9	Le nombre de suspentes ne correspond pas avec ce qui est mentionné sur la plaque caractéristique de l'étrier de cabine.	Sécurité des usagers
RT.10	Assurer la présence d'un dispositif de demande de secours pour un technicien enfermé en cuvette.	Sécurité des intervenants
RT.11	Caler et verrouiller mécaniquement les charges du contrepoids.	Sécurité des usagers

LEGAL			
		Constat	Observations
L.1	Visites de maintenance	Réalisées	
L.2	Visites de parachute	Réalisées	
L.3	Visites de câble	Réalisées	1 visite(s) réalisée(s)

NETTOYAGE		
N.1	Machinerie	Fait
N.2	Cuvette	A faire
N.3	Toit de cabine	Fait

Observations sur le contrat de maintenance :

-Les visites d'entretien sont effectuées régulièrement, le registre est à jour.
-Le registre n'est pas renseigné correctement, il manque les heures d'arrivée et de départ du technicien.

Observations sur la qualité de maintenance :

La maintenance est correcte

Synthèse

Synthèse des investissements à réaliser dans le cadre de la loi Urbanisme et Habitat	
Coût total des travaux à réaliser avant le 31 Décembre 2010	-- -- --
Coût total des travaux à réaliser avant le 03 Juillet 2014	-- -- --
Coût total des travaux à réaliser avant le 03 Juillet 2018	-- -- --
Coût total des investissements	--

Synthèse des autres investissements	
Coût total des travaux additionnels nécessaire dans le cadre d'autres réglementations	-- -- --
Coût total des travaux additionnels conseillés pour des raisons techniques	-- -- --
Coût total des investissements	--

Attention : Ces chiffrages estimatifs n'intègrent pas des coûts éventuels de désamiantage. Il est obligatoire de faire réaliser des Diagnostics Avant Travaux pour toutes les opérations nécessitant des découpes, des déposes, des percements ou des démolitions

Commentaires sur les investissements liés à la loi Urbanisme et Habitat :

Commentaires sur les autres investissements :

RÉSIDENCE DES BOIS - 15 Rue Jules Verne. 74100 ANNEMASSE

Photothèque de votre installation



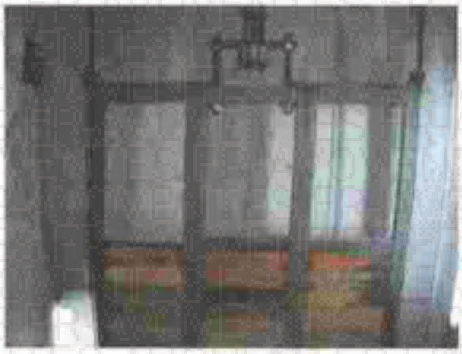
Une boîte à bouton palière.



La cabine.



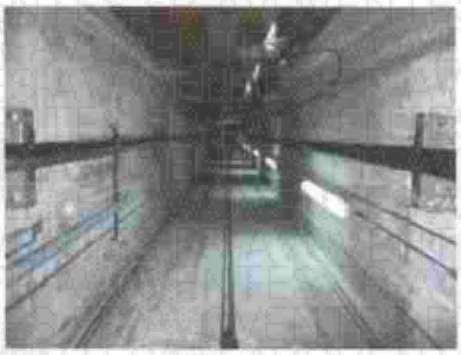
Les freins de la machine de traction.



Le contrepoids.



La machinerie.



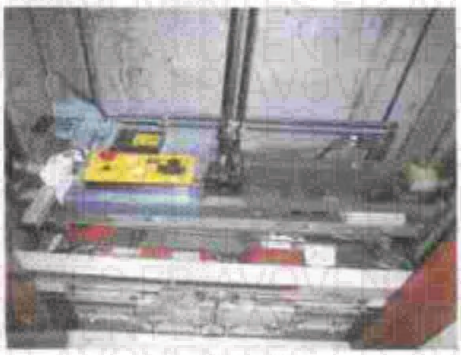
La gaine.



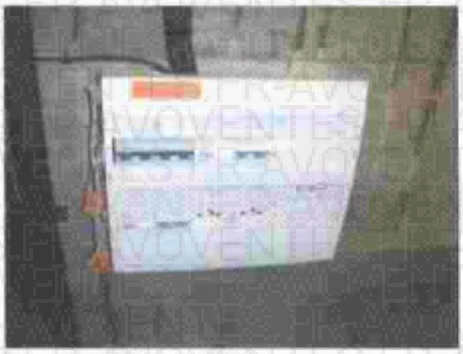
L'opérateur de porte cabine.



Le bouton d'arrêt en fond de cuvette.



Le toît de cabine.



Le tableau d'arrivée de courant.



La machine de traction.



Une serrure de porte palière.

RÉSIDENCE DES BOIS - 15 Rue Jules Verne. 74100 ANNEMASSE



L'armoire de manoeuvre.



La cuvette.



La gaine.



La boîte à boutons cabine.



Le boîtier d'inspection.

ASCAUDIT

Suivi de maintenance

Référence dossier	D161SAE00958
Nom du client	CITYA VALP IMMO
Date d'intervention	10/03/2016
Lieu d'intervention	RÉSIDENCE DES BOIS - 17 Rue Jules Verne. 74100 ANNEMASSE
Intervenant / Rédacteur	
Type installation	Ascenseur

©AVOVENTES.FR



Sommaire

	Page
Sommaire	2
Fiche d'identification	3
Normes et règlements	4
Caractéristiques principales de votre installation	5
Travaux à la charge du prestataire	6
Synthèse	7
Photothèque de votre installation	8

Fiche d'identification

Coordonnées client

Raison sociale : CITYA VALP IMMO

Adresse : 3 rue René Blanc

Téléphone : 0450921791

Fax : Mail :

Coordonnées Prestataire

Raison sociale : ACAF

Téléphone : 0472021366 Mail :

Référence du site

Adresse : RÉSIDENCE DES BOIS - 17 Rue Jules Verne. 74100 ANNEMASSE

Téléphone :

Type de bâtiment : Habitation - Classification : Sans

Observations :

-La société en charge de la maintenance devra produire les résultats des essais de sécurité concernant le parachute, les fins de courses et les contrôles des câbles.

Intervention

Date intervention : 10 mars 2016

Référence Appareil client : Entrée 17 Société de maintenance : ACAF

Référence Appareil prestataire: 200315 Année d'installation : 1975

Année modernisation : 2010

Accompagné d

©AVOVENTES.FR

Normes et règlements

Le diagnostic maintenance ASCAUDIT porte sur les organes que l'on voit ou sont accessibles sans démontage.

Les observations relatives à la conformité de l'ascenseur et de ses composants se rapportent à la norme applicable lors de leur installation et aux réglementations exécutoires à la date de l'examen.
Les réserves de maintenance formulées dans le présent rapport sont effectuées en référence :

- Au contrat d'entretien applicable chez le Maître d'Ouvrage.
- Aux Règlements, Normes, Fascicules de documentation et guides publiés à la date de l'examen.
- Aux règles de l'art en matière de maintenance préventive et curative.

Ne sont pas pris en compte les points suivants :

- La vérification de la solidité des ouvrages dans lesquels l'appareil est installé, même si ces installations de bâtiments ont été exécutées spécialement pour l'installation de l'ascenseur.
- La vérification des dispositifs de protection contre l'incendie dans l'immeuble.
- L'appréciation de la résistance ou réaction au feu des éléments constitutifs.
- La vérification des installations électriques autres que celles qui sont propres à l'installation, c'est à dire celles disposées en amont de l'interrupteur principal du circuit de puissance et de l'interrupteur du circuit d'éclairage.

Documents de référence :

Loi 2003-590, Urbanisme et Habitat
Décret 2004-964 du 9 septembre 2004 sur la sécurité des ascenseurs existants et ses arrêtés d'application.
Décret 2008-291 du 28 mars 2008 modifiant le décret n°2004-964 du 9 septembre 2004 relatif à la sécurité des ascenseurs et le code de la construction et de l'habitation.
Arrêté du 31 janvier 1986 concernant la protection incendie.
Arrêté du 18 novembre 2004 modifié par arrêté du 1er août 2006 et arrêté du 29 août 2008 relatif aux travaux de sécurité dans les installations d'ascenseurs.
Loi N° 86-13 du 06/01/1986 concernant la mise en place obligatoire de porte dans les cabines.
Décret n° 2008-1325 du 15 décembre 2008 relatif à la sécurité des ascenseurs, monte-charges et équipements assimilés sur les lieux de travail et à la sécurité des travailleurs sur ces équipements.
Décret n° 2012-674 du 7 Mai 2012 relatif à l'entretien et au contrôle technique des ascenseurs.

Normes techniques :

NF EN81 : Règles de sécurité pour la construction et l'installation des pour les ascenseurs (Partie I ou Partie II selon le type d'ascenseur)
NF P.82-201, applicable après le 28 décembre 1964
NF P.82-210 (NN), applicable après le 6 mars 1980, édition en vigueur à la date
NF EN 81-21 / NF P.82-211, règles de sécurité pour l'installation des ascenseurs dans les bâtiments existants.
NF P.82-212, dispositif applicable dans le cas de transformation importante
NF P.82-002, définition des conditions d'entretien normalisées
NF P.82-202, mars 1986, ascenseur et monte-charge à suspente
NF P.82-204, août 1957, règles concernant le calcul des charpentes métalliques
NF P.82-205, mars 1986, câbles en acier
NF P.82-207, Dispositif d'appel prioritaire pour les sapeurs pompiers
NF ISO 4190-5, août 1988, dispositif de commande et accessoires complémentaires
NF P 82-251, juillet 1983, guide de cabine et de contrepoids, profil en T
NFC 15 100, exécution et entretien des installations électriques de première catégorie X
DTU 75-1 & DTU 70-1 de décembre 1980, installation électrique.

ASCAUDIT - SARL au capital de 520 000 € - RCS 519 558 803 BOBIGNY
Siège : Bât ENERGY IV, 155 rue du Docteur Bauer 93400 SAINT-OUEN
Tél : 01.58.61.31.31 - Fax : 01.58.61.33.61
France Sud : 76, rue d'Alsace - 69100 Villeurbanne
Email : contact@deia.fr

Caractéristiques principales de votre installation

MACHINERIE (1)	**Charge (kg)**	**Situtation machinerie**	**Nombre de niveaux**	**Type de contrôle moteur**	**Technologie armoire**
	300	Haute	7	Variation de fréquence	Microprocesseur
MACHINERIE (2)	**Vitesse (m/s)**				
	1				
CUVETTE	**Vérification état général de la cuvette**				
	A nettoyer				
GAINE	**Présence local poulie haut**	**Présence d'autres ascenseurs dans la gaine**	**Type de gaine**		
	Non	Non	Béton		
PALIERS	**Type de porte**	**Passage libre (mm)**			
	Battante manuelle	Sans objet			
REALISATION ESSAIS	**Système d'alerte cabine fonctionne**	**Parachute**	**Fin de course haut**	**Fin de course haut**	
	oui	Sans objet	Sans objet	Sans objet	

Travaux à la charge du prestataire

Dans le cadre de son contrat d'entretien, le prestataire devra procéder aux levées de réserves lui incombant.

RESERVES TECHNIQUES		
	Détail	**Risque**
RT.1	Débrancher la liaison équipotentielle qui a été réalisée sur le limiteur de vitesse en présence d'un contact double isolation.	Sécurité des intervenants
RT.2	Dépolluer le sol de la cuvette.	Sécurité des intervenants
RT.3	Installer un dispositif de coupure (bouton stop) à un mètre au plus de la machine suite au remplacement de l'armoire de manœuvre.	Sécurité des intervenants
RT.4	Fournir le certificat de conformité des regards vitrés en place concernant le type et l'épaisseur des verres.	Sécurité des usagers
RT.5	Apposer sur la plaque signalétique du limiteur de vitesse et par un moyen indélébile, le diamètre du câble.	Sécurité des usagers
RT.6	Renseigner le registre de maintenance concernant les heures d'arrivée et de départ du technicien.	Conservation du matériel
RT.7	Égaliser la tension des câbles de traction.	Conservation du matériel
RT.8	Faire pénétrer la gaine de protection des fils électriques dans le boîtier du contact de survitesse du limiteur de vitesse cabine.	Conservation du matériel
RT.9	Le nombre de suspentes ne correspond pas avec ce qui est mentionné sur la plaque caractéristique de l'étrier de cabine.	Sécurité des usagers
RT.10	Caler et verrouiller mécaniquement les charges du contrepoids.	Sécurité des usagers
RT.11	Assurer le fonctionnement de l'acquittement sonore d'enregistrement des boutons en cabine.	Sécurité des usagers

LEGAL			
		Constat	**Observations**
L.1	Visites de maintenance	Réalisées	
L.2	Visites de parachute	Réalisées	
L.3	Visites de câble	Réalisées	1 visite(s) réalisée(s)

NETTOYAGE		
N.1	Machinerie	Fait
N.2	Cuvette	A faire
N.3	Toit de cabine	Fait

Observations sur le contrat de maintenance :

-Les visites d'entretien sont effectuées régulièrement, le registre est à jour.
-Le registre n'est pas renseigné correctement, il manque les heures d'arrivée et de départ du technicien.

Observations sur la qualité de maintenance :

La maintenance est correcte

Synthèse

Synthèse des investissements à réaliser dans le cadre de la loi Urbanisme et Habitat	
Coût total des travaux à réaliser avant le 31 Décembre 2010	-- -- --
Coût total des travaux à réaliser avant le 03 Juillet 2014	-- -- --
Coût total des travaux à réaliser avant le 03 Juillet 2018	-- -- --
Coût total des investissements	--

Synthèse des autres investissements	
Coût total des travaux additionnels nécessaire dans le cadre d'autres réglementations	-- -- --
Coût total des travaux additionnels conseillés pour des raisons techniques	-- -- --
Coût total des investissements	--

Attention : Ces chiffrages estimatifs n'intègrent pas des coûts éventuels de désamiantage. Il est obligatoire de faire réaliser des Diagnostics Avant Travaux pour toutes les opérations nécessitant des découpes, des déposes, des percements ou des démolitions

Commentaires sur les investissements liés à la loi Urbanisme et Habitat :

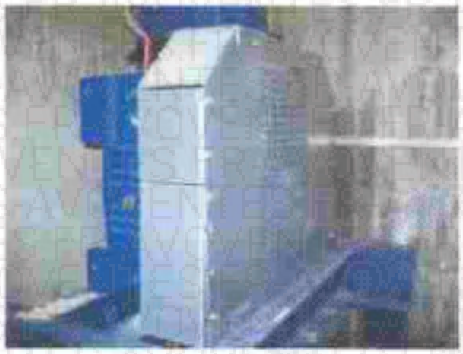
Commentaires sur les autres investissements :

Photothèque de votre installation


Une serrure de porte palière.


La gaine.


L'armoire de manoeuvre.


La poulie de traction.


La cabine.


Une boîte à bouton palière.

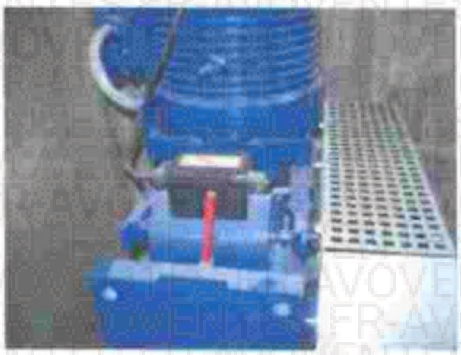

Le boîtier d'inspection.


La cuvette.


L'opérateur de porte cabine.


La machine de traction.


Le toît de cabine.


Les freins de la machine de traction.

RÉSIDENCE DES BOIS - 17 Rue Jules Verne. 74100 ANNEMASSE



Une porte palière.



Le contrepoids.



La machinerie.



La boîte à boutons cabine.



Le tableau d'arrivée de courant.

ASCAUDIT

Suivi de maintenance

Référence dossier	D161SAE00959
Nom du client	CITYA VALP IMMO
Date d'intervention	10/03/2016
Lieu d'intervention	RÉSIDENCE DES BOIS - 19 rue Jules Verne 74100 ANNEMASSE
Intervenant / Rédacteur	
Type installation	Ascenseur

©AVOVENTES.FR



Sommaire

	Page
Sommaire	2
Fiche d'identification	3
Normes et règlements	4
Caractéristiques principales de votre installation	5
Travaux à la charge du prestataire	6
Synthèse	7
Photothèque de votre installation	8

Fiche d'identification

Coordonnées client

Raison sociale : CITYA VALP IMMO

Adresse : 3 rue René Blanc

Téléphone : 0450921791

Fax : Mail :

Coordonnées Prestataire

Raison sociale : ACAF

Téléphone : 0472021366 Mail :

Référence du site

Adresse : RÉSIDENCE DES BOIS - 19 rue Jules Verne. 74100 ANNEMASSE

Téléphone :

Type de bâtiment : Habitation - Classification : Sans

Observations :

-La société en charge de la maintenance devra produire les résultats des essais de sécurité concernant le parachute, les fins de courses et les contrôles des câbles.

Intervention

Date intervention : 10 mars 2016

Référence Appareil client : Entrée 19 Société de maintenance : ACAF

Référence Appareil prestataire: 200316 Année d'installation : 1975

Année modernisation : 2010

Accompagn

© AVOVENTES.FR

Normes et règlements

Le diagnostic maintenance ASCAUDIT porte sur les organes que l'on voit ou sont accessibles sans démontage.

Les observations relatives à la conformité de l'ascenseur et de ses composants se rapportent à la norme applicable lors de leur installation et aux réglementations exécutoires à la date de l'examen.
Les réserves de maintenance formulées dans le présent rapport sont effectuées en référence :

- Au contrat d'entretien applicable chez le Maître d'Ouvrage.
- Aux Règlements, Normes, Fascicules de documentation et guides publiés à la date de l'examen.
- Aux règles de l'art en matière de maintenance préventive et curative.

Ne sont pas pris en compte les points suivants :

- La vérification de la solidité des ouvrages dans lesquels l'appareil est installé, même si ces installations de bâtiments ont été exécutées spécialement pour l'installation de l'ascenseur.
- La vérification des dispositifs de protection contre l'incendie dans l'immeuble.
- L'appréciation de la résistance ou réaction au feu des éléments constitutifs.
- La vérification des installations électriques autres que celles qui sont propres à l'installation, c'est à dire celles disposées en amont de l'interrupteur principal du circuit de puissance et de l'interrupteur du circuit d'éclairage.

Documents de référence :

Loi 2003-590, Urbanisme et Habitat
Décret 2004-964 du 9 septembre 2004 sur la sécurité des ascenseurs existants et ses arrêtés d'application.
Décret 2008-291 du 28 mars 2008 modifiant le décret n°2004-964 du 9 septembre 2004 relatif à la sécurité des ascenseurs et le code de la construction et de l'habitation.
Arrêté du 31 janvier 1986 concernant la protection incendie.
Arrêté du 18 novembre 2004 modifié par arrêté du 1er août 2006 et arrêté du 29 août 2008 relatif aux travaux de sécurité dans les installations d'ascenseurs.
Loi N° 86-13 du 06/01/1986 concernant la mise en place obligatoire de porte dans les cabines.
Décret n° 2008-1325 du 15 décembre 2008 relatif à la sécurité des ascenseurs, monte-charges et équipements assimilés sur les lieux de travail et à la sécurité des travailleurs sur ces équipements.
Décret n° 2012-674 du 7 Mai 2012 relatif à l'entretien et au contrôle technique des ascenseurs.

Normes techniques :

NF EN81 : Règles de sécurité pour la construction et l'installation des pour les ascenseurs (Partie I ou Partie II selon le type d'ascenseur)
NF P.82-201, applicable après le 28 décembre 1964
NF P.82-210 (NN), applicable après le 6 mars 1980, édition en vigueur à la date
NF EN 81-21 / NF P.82-211, règles de sécurité pour l'installation des ascenseurs dans les bâtiments existants.
NF P.82-212, dispositif applicable dans le cas de transformation importante
NF P.82-002, définition des conditions d'entretien normalisées
NF P.82-202, mars 1986, ascenseur et monte-charge à suspente
NF P.82-204, août 1957, règles concernant le calcul des charpentes métalliques
NF P.82-205, mars 1986, câbles en acier
NF P.82-207, Dispositif d'appel prioritaire pour les sapeurs pompiers
NF ISO 4190-5, août 1988, dispositif de commande et accessoires complémentaires
NF P 82-251, juillet 1983, guide de cabine et de contrepoids, profil en T
NFC 15 100, exécution et entretien des installations électriques de première catégorie X
DTU 75-1 & DTU 70-1 de décembre 1980, installation électrique.

Caractéristiques principales de votre installation

MACHINERIE (1)	Charge (kg)	Situtation machinerie	Nombre de niveaux	Type de contrôle moteur	Technologie armoire
	300	Haute	7	Variation de fréquence	Microprocesseur
MACHINERIE (2)	Vitesse (m/s)				
	1				
CUVETTE	Vérification état général de la cuvette				
	A nettoyer				
GAINE	Présence local poulie haut	Présence d'autres ascenseurs dans la gaine	Type de gaine		
	Non	Non	Béton		
PALIERS	Type de porte	Passage libre (mm)			
	Battante manuelle	Sans objet			
REALISATION ESSAIS	Système d'alerte cabine fonctionne	Parachute	Fin de course haut	Fin de course haut	
	oui	Sans objet	Sans objet	Sans objet	

Travaux à la charge du prestataire

Dans le cadre de son contrat d'entretien, le prestataire devra procéder aux levées de réserves lui incombant.

RESERVES TECHNIQUES		
	Détail	Risque
RT.1	Débrancher la liaison équipotentielle qui a été réalisée sur le limiteur de vitesse en présence d'un contact double isolation.	Sécurité des intervenants
RT.2	Dépolluer le sol de la cuvette.	Sécurité des intervenants
RT.3	Assurer le fonctionnement de l'éclairage de secours du local de machinerie.	Sécurité des intervenants
RT.4	Fournir le certificat de conformité des regards vitrés en place concernant le type et l'épaisseur des verres.	Sécurité des usagers
RT.5	Installer un dispositif de coupure (bouton stop) à un mètre au plus de la machine suite au remplacement de l'armoire de manœuvre.	Sécurité des intervenants
RT.6	Renseigner le registre de maintenance concernant les heures d'arrivée et de départ du technicien.	Conservation du matériel
RT.7	Apposer sur la plaque signalétique du limiteur de vitesse et par un moyen indélébile, le diamètre du câble.	Sécurité des usagers
RT.8	Le nombre de suspentes ne correspond pas avec ce qui est mentionné sur la plaque caractéristique de l'étrier de cabine.	Sécurité des usagers
RT.9	Appliquer un traitement antirouille sur les semelles de guides en cuvette	Conservation du matériel
RT.10	Assurer la présence d'un dispositif de demande de secours pour un technicien enfermé en cuvette.	Sécurité des intervenants
RT.11	Caler et verrouiller mécaniquement les charges du contrepoids.	Sécurité des usagers
RT.12	Assurer le fonctionnement de l'acquittement sonore d'enregistrement des boutons en cabine.	Sécurité des usagers

LEGAL			
		Constat	Observations
L.1	Visites de maintenance	Réalisées	
L.2	Visites de parachute	Réalisées	
L.3	Visites de câble	Réalisées	1 visite(s) réalisée(s)

NETTOYAGE		
N.1	Machinerie	Fait
N.2	Cuvette	A faire
N.3	Toit de cabine	Fait

Observations sur le contrat de maintenance :

-Les visites d'entretien sont effectuées régulièrement, le registre est à jour.
-Le registre n'est pas renseigné correctement, il manque les heures d'arrivée et de départ du technicien.

Observations sur la qualité de maintenance :

La maintenance est correcte

Synthèse

Synthèse des investissements à réaliser dans le cadre de la loi Urbanisme et Habitat	
Coût total des travaux à réaliser avant le 31 Décembre 2010	-- -- --
Coût total des travaux à réaliser avant le 03 Juillet 2014	-- -- --
Coût total des travaux à réaliser avant le 03 Juillet 2018	-- -- --
Coût total des investissements	--

Synthèse des autres investissements	
Coût total des travaux additionnels nécessaire dans le cadre d'autres réglementations	-- -- --
Coût total des travaux additionnels conseillés pour des raisons techniques	-- -- --
Coût total des investissements	--

Attention : Ces chiffrages estimatifs n'intègrent pas des coûts éventuels de désamiantage. Il est obligatoire de faire réaliser des Diagnostics Avant Travaux pour toutes les opérations nécessitant des découpes, des déposes, des percements ou des démolitions

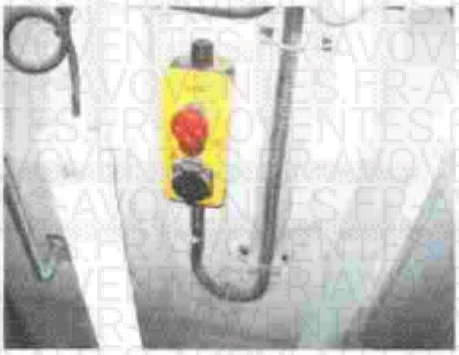
Commentaires sur les investissements liés à la loi Urbanisme et Habitat :

Commentaires sur les autres investissements :

Photothèque de votre installation



La machinerie.



Le bouton d'arrêt en fond de cuvette.



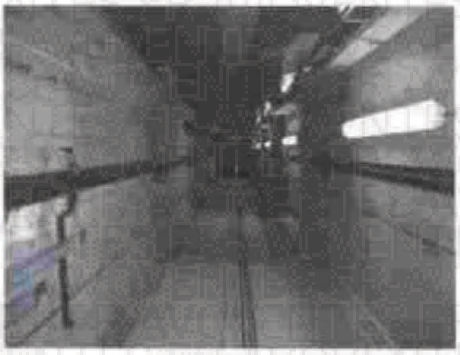
Une boîte à bouton palière.



La gaine.



Le toît de cabine.



La gaine.



La poulie de traction.



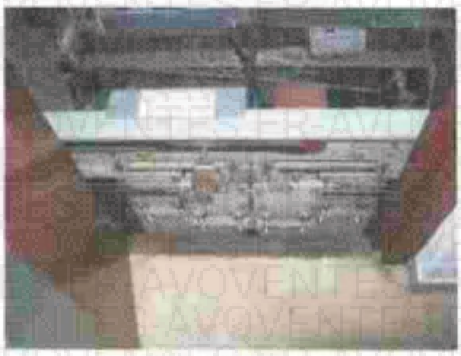
Accès à la machinerie.



La boîte à boutons cabine.



Les freins de la machine de traction.



L'opérateur de porte cabine.



Le contrepoids.



L'armoire de manoeuvre.



Le boîtier d'inspection.



La machine de traction.



Une serrure de porte palière.



La cuvette.



La cabine.



Une porte palière.

DPE diagnostic de performance énergétique (bâtiment d'habitation collectif)

n° : 2574E1502875X
établi le : 05/05/2025
valable jusqu'au : 04/05/2035

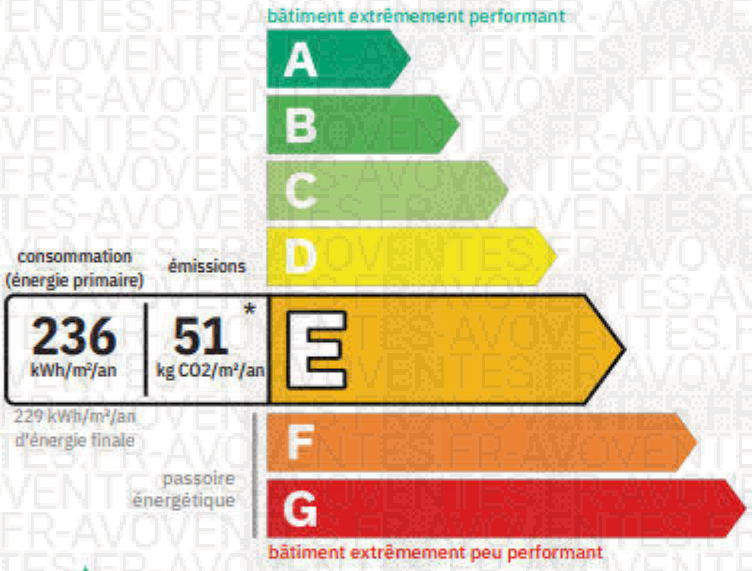
Ce document vous permet de savoir si votre bâtiment est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. *Pour en savoir plus : www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/diagnostic-performance-energetique-dpe*



adresse : **19 Rue Jules Verne 74100 Annemasse**
type de bien : **immeuble collectif**
année de construction : **1978-1982**
surface de référence : **4821.16 m²**
nombre de logements : **106**

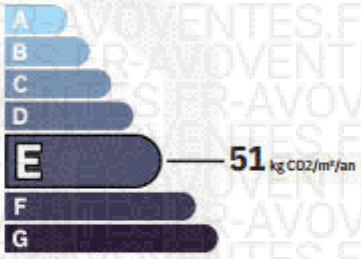
propriétaire :
adresse : **19 Rue Jules Verne 74100 Annemasse**

Performance énergétique et climatique



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du bâtiment et de la performance des équipements.
Pour l'améliorer, voir pages 5 à 6.

*** Dont émissions de gaz à effet de serre**



Ce bâtiment émet 247010 kg de CO2 par an soit l'équivalent de 1279845 km parcourus en voiture.
Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.).

Estimation des coûts annuels d'énergie du bâtiment

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre bâtiment et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 les détails par poste.

entre **92930 €** et **125730 €** par an

Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022 et 2023 (abonnements compris)

Comment réduire ma facture d'énergie ?
voir p.3

Informations diagnostiqueur

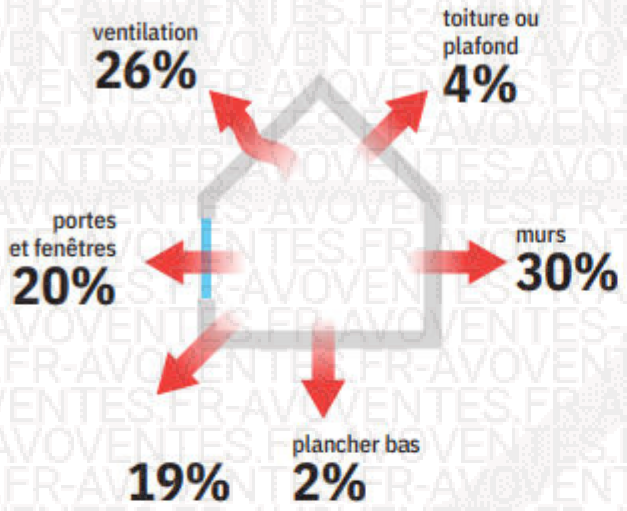
Nepsen
15 avenue Emile Zola 74100 Annemasse

tel : 0613970039
email : brice.veslin@nepsen.fr
n° de certification : CPDI7247
organisme de certification : I CERT

diagnostiqueu
© AVOVENTES.FR

À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE : Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom•Prénom•Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contact» de l'Observatoire DPE (https://observatoire-dpe.ademe.fr/).

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



Système de ventilation en place

vmc sf auto réglable de 2001 à 2012

Le niveau de confort d'été est variable selon les logements et ne peut être évalué à l'échelle du bâtiment.

bonne inertie du bâtiment

Production d'énergies renouvelables

Ce bâtiment n'est pas encore équipé de systèmes de production d'énergies renouvelables.

Diverses solutions existent :

- réseau de chaleur vertueux
- panneaux solaires thermiques
- pompe à chaleur
- chauffe eau thermodynamique
- géothermie
- panneaux solaires photovoltaïques
- chauffage au bois

Montants et consommations annuels d'énergie

usage		consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	répartition des dépenses
chauffage	Gaz naturel	**829765** (829765 é.f.)	entre **65590€** et **88760€**	71%
eau chaude sanitaire	Gaz naturel	**251031**(251031 é.f.)	entre **19840€** et **26860€**	21%
refroidissement	électricité			0%
éclairage	électricité	**20622** (8966 é.f.)	entre **2640€** et **3580€**	3%
auxiliaires	électricité	**37757** (16416 é.f.)	entre **4840€** et **6560€**	5%
énergie totale pour les usages recensés :		**1139176** kWh (1106179 kWh é.f.)	entre **92930€** et **125730€** par an	

Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous.

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19°C réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28°C (si présence de climatisation), et une consommation d'eau chaude moyenne de 93ℓ par logement et par jour.

é.f. → énergie finale

⚠ Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations liées aux autres usages (électroménager, appareils électroniques...) ne sont pas comptabilisées.

⚠ Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le bâtiment et habitudes de vie, entretien des équipements...

* Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022 et 2023 (abonnements compris)

Recommandations d'usage pour votre bâtiment

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :

Température recommandée en hiver -> 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C,
c'est -18% sur votre facture

astuces (plus facile si le bâtiment dispose de solutions de pilotage efficaces)

- → Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- → Chauffez les chambres à 17°C la nuit.

Si climatisation, température recommandée en été -> 28°C

astuces

- → Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud.
- → Aérez votre bâtiment la nuit.

Consommation recommandée d'eau chaude à 40°C -> 93l /jour

Estimation faite par rapport à la surface de votre logment moyen (2-3 personnes). Une douche de 5 minutes = environ 40ℓ.

38l consommés en moins par jour,
c'est -28% sur votre facture

astuces

- → Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.
- → Réduisez la durée des douches.

France Rénov'

En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie : france-renov.gouv.fr

Voir en annexe le descriptif détaillé du bâtiment et de ses équipements.

Vue d'ensemble du bâtiment

	description	isolation
murs	Nord Sud Ouest:Murs en béton banché (≤ 20cm) iti (0.29m².K/W) Nord Sud Est Ouest:Murs en béton banché (≤ 20cm) non isolé sur circulation avec ouverture directe sur l'extérieur Est Ouest:Murs en béton banché (≤ 20cm) ite (6cm)	insuffisante
planchers bas	dalle béton ite (10cm) sur bâtiment ou local à usage autre que d'habitation dalle béton non isolé sur bâtiment ou local à usage autre que d'habitation	insuffisante
toiture/plafond	dalle béton ite (5cm)	insuffisante
portes et fenêtres	fenêtres battantes pvc double vitrage air(12mm) sans couche peu emissive. - volets roulants pvc ou bois (e inf 12 mm) fenêtres battantes bois simple vitrage sans couche peu emissive. - volets roulants pvc ou bois (e inf 12 mm) porte simple en bois porte opaque pleine sur circulation avec ouverture directe sur l'extérieur	moyenne

Vue d'ensemble des équipements

	description
chauffage	chaudière gaz à condensation 2001-2015 - radiateur
eau chaude sanitaire	chaudière gaz à condensation 2001-2015 - instantanné - Réseau bouclé isolé
climatisation	
ventilation	vmc sf auto réglable de 2001 à 2012
pilotage	Regulation générale emetteur Emetteur 1-chaudière gaz à condensation 2001-2015 Regulation central collectif-chaudière gaz à condensation 2001-2015

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

ventilation	Contrôler régulièrement la présence de débit (par exemple, en effectuant le test de la feuille de papier sur les bouches de ventilation), surveiller l'apparition de moisissures, une sensation d'humidité ou une présence de bruit anormales Ne jamais éteindre la VMC Ne pas hésiter à passer en grande vitesse en commandant le débit de la bouche d'extraction de la cuisine (et salle de bain WC) lors d'activités pouvant générer beaucoup d'humidité, en actionnant le bouton-poussoir ou la cordelette présente Ne pas raccorder de hotte de cuisine sur un conduit d'extraction Nettoyer les bouches d'extraction au moins deux fois par an S'assurer du bon entretien des conduits (vérifier l'existence d'un contrat d'entretien entre le propriétaire/bailleur et un technicien qualifié ou faire appel à un professionnel) : tous les 3 ans voire 5 ans, un professionnel doit procéder à un contrôle complet de la VMC incluant le nettoyage en profondeur des conduits d'aération, l'entretien des gaines et du bloc moteur Si le caisson est accessible, une fois par an, ouvrir le caisson après avoir coupé l'alimentation électrique et dépoussiérer la roue du moto-ventilateur Si le débit d'une bouche d'extraction est commandé par détection de présence, penser à vérifier le fonctionnement des piles Veiller à garder propres et non obstruées les entrées d'air neuf : les nettoyer à l'aide d'un chiffon sec au moins une fois par an, et plus fréquemment selon l'encrassement observé Veiller à ne pas réduire le détalonnage des portes (par exemple, en posant un nouveau revêtement de sol)
éclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
système chauffage	Programmer le système de chauffage ou l'adapter en fonction de la présence des usagers : augmenter la température de consigne d'un degré augmente en moyenne de 6% la facture de chauffage. Passer en chauffage réduit ou hors gel en cas d'absence prolongée. Passer en chauffage réduit ou hors gel lorsque les fenêtres sont ouvertes. Fermer les volets de chaque pièce pendant la nuit. Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur. Ne pas chauffer des locaux qui ne devraient pas l'être. Purger les radiateurs s'il y a de l'air.
eau chaude sanitaire	Programmer une visite annuelle d'un professionnel pour nettoyer, régler et contrôler les installations d'eau chaude sanitaire. En cas d'inoccupation de plus d'une semaine, arrêter le ballon et faire une remise à température à plus de 60°C avant usage (légionelle).

Fiche technique du bâtiment

Cette fiche liste les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur pour obtenir les résultats présentés dans ce document. En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr).
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par I CERT, Parc d'affaires Edonia - Bâtiment K - 35760 Saint Gregoire

référence du logiciel validé : **Pleiades**
référence du DPE : **2574E1502875X**
méthode de calcul : **3CL-DPE 2021**
date de visite du bien : **28/01/2025**

référence de la parcelle cadastrale : **0000B2682**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

NÉANT

La **surface de référence** d'un logement est la surface habitable du logement au sens de l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation, à laquelle sont ajoutées les surfaces des vérandas chauffées ainsi que les surfaces des locaux chauffés pour l'usage principal d'occupation humaine, d'une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 mètres.

Explications personnalisées sur les éléments pouvant amener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles :

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
département		74
Type de bien	mesuré/observé	Logements collectifs
Année de construction	≈ estimé	1978-1982
Altitude	obtenu en ligne	470
Surface de référence	mesuré/observé	4821.16m²
Nombre de niveaux	mesuré/observé	6

Fiche technique du bâtiment

Hauteur sous plafond moyenne	mesuré/observé	2.5m
Nombre de logements	mesuré/observé	106
Appartement visité	mesuré/observé	T2 - RDC - 56.52m²
Appartement visité	mesuré/observé	T3 - RDC - 33.92m²
Appartement visité	mesuré/observé	T3 - RDC - 58.41m²
Appartement visité	mesuré/observé	T3 - RDC - 53.95m²
Appartement visité	mesuré/observé	T3 - RDC - 35.13m²
Appartement visité	mesuré/observé	T3 - R+1 - 33.92m²
Appartement visité	mesuré/observé	T3 - R+1 - 29.06m²
Appartement visité	mesuré/observé	T3 - R+1 - 75.6m²
Appartement visité	mesuré/observé	T3 - R+1 - 76.91m²
Appartement visité	mesuré/observé	T3 - R+1 - 38.75m²
Appartement visité	mesuré/observé	T3 - R+1 - 36.1m²
Appartement visité	mesuré/observé	T3 - R+2 - 56.52m²
Appartement visité	mesuré/observé	T3 - R+2 - 29.06m²
Appartement visité	mesuré/observé	T3 - R+2 - 33.92m²
Appartement visité	mesuré/observé	T3 - R+2 - 58.41m²
Appartement visité	mesuré/observé	T3 - R+2 - 35.13m²
Appartement visité	mesuré/observé	T3 - R+2 - 37.01m²
Appartement visité	mesuré/observé	T3 - R+2 - 38.75m²
Appartement visité	mesuré/observé	T3 - R+2 - 15.1m²
Appartement visité	mesuré/observé	T3 - R+3 - 75.59m²
Appartement visité	mesuré/observé	T3 - R+3 - 30.21m²
Appartement visité	mesuré/observé	T3 - R+3 - 53.95m²
Appartement visité	mesuré/observé	T3 - R+3 - 35.13m²
Appartement visité	mesuré/observé	T3 - R+3 - 38.75m²
Appartement visité	mesuré/observé	T3 - R+3 - 36.1m²
Appartement visité	mesuré/observé	T3 - R+4 - 33.92m²
Appartement visité	mesuré/observé	T3 - R+4 - 75.6m²
Appartement visité	mesuré/observé	T3 - R+4 - 35.5m²
Appartement visité	mesuré/observé	T3 - R+4 - 35.13m²
Appartement visité	mesuré/observé	T3 - R+4 - 38.75m²
Appartement visité	mesuré/observé	T3 - R+4 - 36.1m²
Appartement visité	mesuré/observé	T3 - R+4 - 60.02m²
Appartement visité	mesuré/observé	T3 - R+5 - 82.93m²
Appartement visité	mesuré/observé	T3 - R+5 - 36.1m²
Appartement visité	mesuré/observé	T3 - R+5 - 33.57m²
Appartement visité	mesuré/observé	T3 - R+6 - 91.15m²
Appartement visité	mesuré/observé	T3 - R+6 - 66.97m²

généralités

	donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
murs 1	U connu	issu d'un document justificatif autorisé	U=2.174W/m².K
	Isolant	mesuré/observé	iti Résistance isolant 0.29m².K/W
	U paroi	mesuré/observé	U=2.174W/m².K
	Surface	mesuré/observé	676.12m²

Fiche technique du bâtiment

	Orientation	mesuré/observé	Nord
	Type d'adjacence	mesuré/observé	Extérieur
	Matériau ancien	mesuré/observé	Non
murs 2	U connu	issu d'un document justificatif autorisé	U=3.846W/m².K
	Doublage	mesuré/observé	absence de doublage
	Isolation	mesuré/observé	non isolé
	Surface	mesuré/observé	647m²
	Orientation	mesuré/observé	Sud
	Type d'adjacence	mesuré/observé	Espace tampon: Circulation avec ouverture directe sur l'extérieur
	Surfaces espace tampon	mesuré/observé	Aui=1481.83m² Aue=212.53m²
	Isolation espace tampon	mesuré/observé	LC non isolé - LNC isolé
	Matériau ancien	mesuré/observé	Non
murs 3	U connu	issu d'un document justificatif autorisé	U=2.174W/m².K
	Isolant	mesuré/observé	iti Résistance isolant 0.29m².K/W
	U paroi	mesuré/observé	U=2.174W/m².K
	Surface	mesuré/observé	624.33m²
	Orientation	mesuré/observé	Sud
	Type d'adjacence	mesuré/observé	Extérieur
	Matériau ancien	mesuré/observé	Non
murs 4	U connu	issu d'un document justificatif autorisé	U=3.846W/m².K
	Doublage	mesuré/observé	absence de doublage
	Isolation	mesuré/observé	non isolé
	Surface	mesuré/observé	394.58m²
	Orientation	mesuré/observé	Nord
	Type d'adjacence	mesuré/observé	Espace tampon: Circulation avec ouverture directe sur l'extérieur
	Surfaces espace tampon	mesuré/observé	Aui=1481.83m² Aue=212.53m²
	Isolation espace tampon	mesuré/observé	LC non isolé - LNC isolé
	Matériau ancien	mesuré/observé	Non
murs 5	U connu	issu d'un document justificatif autorisé	U=0.521W/m².K
	Isolant	mesuré/observé	ite Epaisseur isolant 6 cm
	U paroi	mesuré/observé	U=0.521W/m².K
	Surface	mesuré/observé	219.74m²
	Orientation	mesuré/observé	Ouest
	Type d'adjacence	mesuré/observé	Extérieur
	Matériau ancien	mesuré/observé	Non
murs 6	U connu	issu d'un document justificatif autorisé	U=0.521W/m².K
	Isolant	mesuré/observé	ite Epaisseur isolant 6 cm
	U paroi	mesuré/observé	U=0.521W/m².K
	Surface	mesuré/observé	210.04m²
	Orientation	mesuré/observé	Est
	Type d'adjacence	mesuré/observé	Extérieur
	Matériau ancien	mesuré/observé	Non
murs 7	U connu	issu d'un document justificatif autorisé	U=3.846W/m².K
	Doublage	mesuré/observé	absence de doublage
	Isolation	mesuré/observé	non isolé
	Surface	mesuré/observé	198.7m²
	Orientation	mesuré/observé	Nord
	Type d'adjacence	mesuré/observé	Espace tampon: Circulation sans ouverture directe sur l'extérieur
	Surfaces espace tampon	mesuré/observé	Aui=332.27m² Aue=30.54m²
	Isolation espace tampon	mesuré/observé	LC non isolé - LNC isolé
	Matériau ancien	mesuré/observé	Non
murs 8	U connu	issu d'un document justificatif autorisé	U=3.846W/m².K
	Doublage	mesuré/observé	absence de doublage
	Isolation	mesuré/observé	non isolé
	Surface	mesuré/observé	108.18m²
	Orientation	mesuré/observé	Est

Fiche technique du bâtiment

	Type d'adjacence	mesuré/observé	Espace tampon: Circulation avec ouverture directe sur l'extérieur
	Surfaces espace tampon	mesuré/observé	Aui=1481.83m² Aue=212.53m²
	Isolation espace tampon	mesuré/observé	LC non isolé - LNC isolé
	Matériau ancien	mesuré/observé	Non
murs 9	U connu	issu d'un document justificatif autorisé	U=3.846W/m².K
	Doublage	mesuré/observé	absence de doublage
	Isolation	mesuré/observé	non isolé
	Surface	mesuré/observé	76.7m²
	Orientation	mesuré/observé	Ouest
	Type d'adjacence	mesuré/observé	Espace tampon: Circulation sans ouverture directe sur l'extérieur
	Surfaces espace tampon	mesuré/observé	Aui=332.27m² Aue=30.54m²
	Isolation espace tampon	mesuré/observé	LC non isolé - LNC isolé
	Matériau ancien	mesuré/observé	Non
murs 10	U connu	issu d'un document justificatif autorisé	U=3.846W/m².K
	Doublage	mesuré/observé	absence de doublage
	Isolation	mesuré/observé	non isolé
	Surface	mesuré/observé	72.34m²
	Orientation	mesuré/observé	Nord
	Type d'adjacence	mesuré/observé	Espace tampon: Circulation sans ouverture directe sur l'extérieur
	Surfaces espace tampon	mesuré/observé	Aui=72.34m² Aue=13.02m²
	Isolation espace tampon	mesuré/observé	LC non isolé - LNC isolé
	Matériau ancien	mesuré/observé	Non
murs 11	U connu	issu d'un document justificatif autorisé	U=3.846W/m².K
	Doublage	mesuré/observé	absence de doublage
	Isolation	mesuré/observé	non isolé
	Surface	mesuré/observé	64.86m²
	Orientation	mesuré/observé	Ouest
	Type d'adjacence	mesuré/observé	Espace tampon: Circulation avec ouverture directe sur l'extérieur
	Surfaces espace tampon	mesuré/observé	Aui=1481.83m² Aue=212.53m²
	Isolation espace tampon	mesuré/observé	LC non isolé - LNC isolé
	Matériau ancien	mesuré/observé	Non
murs 12	U connu	issu d'un document justificatif autorisé	U=3.846W/m².K
	Doublage	mesuré/observé	absence de doublage
	Isolation	mesuré/observé	non isolé
	Surface	mesuré/observé	56.88m²
	Orientation	mesuré/observé	Sud
	Type d'adjacence	mesuré/observé	Espace tampon: Circulation sans ouverture directe sur l'extérieur
	Surfaces espace tampon	mesuré/observé	Aui=332.27m² Aue=30.54m²
	Isolation espace tampon	mesuré/observé	LC non isolé - LNC isolé
	Matériau ancien	mesuré/observé	Non
murs 13	U connu	issu d'un document justificatif autorisé	U=3.846W/m².K
	Doublage	mesuré/observé	absence de doublage
	Isolation	mesuré/observé	non isolé
	Surface	mesuré/observé	47.95m²
	Orientation	mesuré/observé	Est
	Surfaces espace tampon	mesuré/observé	Aui=107.22m² Aue=57.45m²
	Isolation espace tampon	mesuré/observé	LC non isolé - LNC isolé
	Matériau ancien	mesuré/observé	Non
murs 14	U connu	issu d'un document justificatif autorisé	U=2.174W/m².K
	Isolant	mesuré/observé	iti Résistance isolant 0.29m².K/W
	U paroi	mesuré/observé	U=2.174W/m².K
	Surface	mesuré/observé	4.05m²
	Orientation	mesuré/observé	Ouest
	Type d'adjacence	mesuré/observé	Extérieur
	Matériau ancien	mesuré/observé	Non

Fiche technique du bâtiment

planchers bas 1	Upb connu	issu d'un document justificatif autorisé	U=0.368W/m².K
	Isolant	mesuré/observé	ite Epaisseur isolant 10 cm
	U paroi	mesuré/observé	U=0.368W/m².K
	Surface	mesuré/observé	610.34m²
	Surfaces espace tampon	mesuré/observé	Aui=500m² Aue=123m²
	Isolation espace tampon	mesuré/observé	LC isolé - LNC non isolé
	Matériau ancien	mesuré/observé	Non
planchers bas 2	Upb connu	issu d'un document justificatif autorisé	U=3.571W/m².K
	Isolation	mesuré/observé	non isolé
	Surface	mesuré/observé	136.1m²
	Surfaces espace tampon	mesuré/observé	Aui=500m² Aue=123m²
	Isolation espace tampon	mesuré/observé	LC isolé - LNC non isolé
	Matériau ancien	mesuré/observé	Non
planchers bas 3	Upb connu	issu d'un document justificatif autorisé	U=3.571W/m².K
	Isolation	mesuré/observé	non isolé
	Surface	mesuré/observé	59.94m²
	Type d'adjacence	mesuré/observé	Espace tampon: Circulation avec ouverture directe sur l'extérieur
	Surfaces espace tampon	mesuré/observé	Aui=1481.83m² Aue=212.53m²
	Isolation espace tampon	mesuré/observé	LC non isolé - LNC isolé
	Matériau ancien	mesuré/observé	Non
planchers bas 4	Upb connu	issu d'un document justificatif autorisé	U=3.571W/m².K
	Isolation	mesuré/observé	non isolé
	Surface	mesuré/observé	59.27m²
	Surfaces espace tampon	mesuré/observé	Aui=107.22m² Aue=57.45m²
	Isolation espace tampon	mesuré/observé	LC non isolé - LNC isolé
	Matériau ancien	mesuré/observé	Non
toiture/plafond 1	Up connu	issu d'un document justificatif autorisé	U=0.513W/m².K
	Isolant	mesuré/observé	ite Epaisseur isolant 5 cm
	U paroi	mesuré/observé	U=0.513W/m².K
	Surface	mesuré/observé	850.32m²
	Type d'adjacence	mesuré/observé	Extérieur
	Matériau ancien	mesuré/observé	Non
baies vitrées 1	Uw	issu d'un document justificatif autorisé	2.1W/(m².K)
	Fermeture	mesuré/observé	volets roulants pvc ou bois (e inf 12 mm) - Ujn: 1.8W/(m².K)
	Facteur solaire	mesuré/observé	double vitrage air(12mm) sans couche peu emissive. - sw: 0.44
	Double fenetre	mesuré/observé	Non
	Surface	mesuré/observé	179.8m²
	Orientation	mesuré/observé	Sud
	Inclinaison	mesuré/observé	90°
	Masque proche	mesuré/observé	Baie sous un balcon ou auvent - fe1=0.6
	Masque lointain	mesuré/observé	hauteur inf. 15° - fe2=1
	Type d'adjacence	mesuré/observé	Extérieur
baies vitrées 2	Uw	issu d'un document justificatif autorisé	2.1W/(m².K)
	Fermeture	mesuré/observé	volets roulants pvc ou bois (e inf 12 mm) - Ujn: 1.8W/(m².K)
	Facteur solaire	mesuré/observé	double vitrage air(12mm) sans couche peu emissive. - sw: 0.44
	Double fenetre	mesuré/observé	Non
	Surface	mesuré/observé	132.49m²
	Orientation	mesuré/observé	Nord
	Inclinaison	mesuré/observé	90°
	Masque proche	mesuré/observé	Baie sous un balcon ou auvent - fe1=0.6
	Masque lointain	mesuré/observé	Obstacle d'environnement non homogène - fe2=0.86
	Hauteur Alpha gauche	mesuré/observé	hauteur inf. 15°
	Hauteur Alpha centre gauche	mesuré/observé	hauteur inf. 30°
	Hauteur Alpha centre droit	mesuré/observé	hauteur inf. 15°

Fiche technique du bâtiment

	Hauteur Alpha droit	mesuré/observé	hauteur inf. 15°
	Type d'adjacence	mesuré/observé	Extérieur
baies vitrées 3	Uw	issu d'un document justificatif autorisé	2.1W/(m².K)
	Fermeture	mesuré/observé	volets roulants pvc ou bois (e inf 12 mm) - Ujn: 1.8W/(m².K)
	Facteur solaire	mesuré/observé	double vitrage air(12mm) sans couche peu emissive. - sw: 0.44
	Double fenetre	mesuré/observé	Non
	Surface	mesuré/observé	129.13m²
	Orientation	mesuré/observé	Nord
	Inclinaison	mesuré/observé	90°
	Masque proche	mesuré/observé	Baie sous un balcon ou auvent - fe1=0.6
	Masque lointain	mesuré/observé	Obstacle d'environnement non homogène - fe2=0.86
	Hauteur Alpha gauche	mesuré/observé	hauteur inf. 15°
	Hauteur Alpha centre gauche	mesuré/observé	hauteur inf. 30°
	Hauteur Alpha centre droit	mesuré/observé	hauteur inf. 15°
	Hauteur Alpha droit	mesuré/observé	hauteur inf. 15°
	Type d'adjacence	mesuré/observé	Extérieur
baies vitrées 4	Uw	issu d'un document justificatif autorisé	3.8W/(m².K)
	Fermeture	mesuré/observé	volets roulants pvc ou bois (e inf 12 mm) - Ujn: 3W/(m².K)
	Facteur solaire	mesuré/observé	simple vitrage sans couche peu emissive. - sw: 0.52
	Double fenetre	mesuré/observé	Non
	Surface	mesuré/observé	112.38m²
	Orientation	mesuré/observé	Sud
	Inclinaison	mesuré/observé	90°
	Masque proche	mesuré/observé	Baie sous un balcon ou auvent - fe1=0.6
	Masque lointain	mesuré/observé	hauteur inf. 15° - fe2=1
	Type d'adjacence	mesuré/observé	Extérieur
baies vitrées 5	Uw	issu d'un document justificatif autorisé	3.8W/(m².K)
	Fermeture	mesuré/observé	volets roulants pvc ou bois (e inf 12 mm) - Ujn: 3W/(m².K)
	Facteur solaire	mesuré/observé	simple vitrage sans couche peu emissive. - sw: 0.52
	Double fenetre	mesuré/observé	Non
	Surface	mesuré/observé	82.8m²
	Orientation	mesuré/observé	Nord
	Inclinaison	mesuré/observé	90°
	Masque proche	mesuré/observé	Baie sous un balcon ou auvent - fe1=0.6
	Masque lointain	mesuré/observé	Obstacle d'environnement non homogène - fe2=0.86
	Hauteur Alpha gauche	mesuré/observé	hauteur inf. 15°
	Hauteur Alpha centre gauche	mesuré/observé	hauteur inf. 30°
	Hauteur Alpha centre droit	mesuré/observé	hauteur inf. 15°
	Hauteur Alpha droit	mesuré/observé	hauteur inf. 15°
	Type d'adjacence	mesuré/observé	Extérieur
baies vitrées 6	Uw	issu d'un document justificatif autorisé	3.8W/(m².K)
	Fermeture	mesuré/observé	volets roulants pvc ou bois (e inf 12 mm) - Ujn: 3W/(m².K)
	Facteur solaire	mesuré/observé	simple vitrage sans couche peu emissive. - sw: 0.52
	Double fenetre	mesuré/observé	Non
	Surface	mesuré/observé	68.87m²
	Orientation	mesuré/observé	Nord
	Inclinaison	mesuré/observé	90°
	Masque proche	mesuré/observé	Baie sous un balcon ou auvent - fe1=0.6
	Masque lointain	mesuré/observé	Obstacle d'environnement non homogène - fe2=0.86
	Hauteur Alpha gauche	mesuré/observé	hauteur inf. 15°
	Hauteur Alpha centre gauche	mesuré/observé	hauteur inf. 30°

Fiche technique du bâtiment

	Hauteur Alpha centre droit	mesuré/observé	hauteur inf. 15°
	Hauteur Alpha droit	mesuré/observé	hauteur inf. 15°
	Type d'adjacence	mesuré/observé	Extérieur
baies vitrées 7	Uw	issu d'un document justificatif autorisé	1.4W/(m².K)
	Fermeture	mesuré/observé	volets roulants pvc ou bois (e inf 12 mm) - Ujn: 1.3W/(m².K)
	Facteur solaire	mesuré/observé	double vitrage air(12mm) sans couche peu emissive. - sw: 0.44
	Double fenetre	mesuré/observé	Non
	Surface	mesuré/observé	59.17m²
	Orientation	mesuré/observé	Sud
	Inclinaison	mesuré/observé	90°
	Masque proche	mesuré/observé	Baie sous un balcon ou auvent - fe1=0.6
	Masque lointain	mesuré/observé	hauteur inf. 15° - fe2=1
	Type d'adjacence	mesuré/observé	Extérieur
baies vitrées 8	Uw	issu d'un document justificatif autorisé	3.8W/(m².K)
	Fermeture	mesuré/observé	volets roulants pvc ou bois (e inf 12 mm) - Ujn: 3W/(m².K)
	Facteur solaire	mesuré/observé	simple vitrage sans couche peu emissive. - sw: 0.52
	Double fenetre	mesuré/observé	Non
	Surface	mesuré/observé	55.88m²
	Orientation	mesuré/observé	Sud
	Inclinaison	mesuré/observé	90°
	Masque proche	mesuré/observé	Baie sous un balcon ou auvent - fe1=0.6
	Masque lointain	mesuré/observé	hauteur inf. 15° - fe2=1
	Type d'adjacence	mesuré/observé	Extérieur
baies vitrées 9	Uw	issu d'un document justificatif autorisé	1.4W/(m².K)
	Fermeture	mesuré/observé	volets roulants pvc ou bois (e inf 12 mm) - Ujn: 1.3W/(m².K)
	Facteur solaire	mesuré/observé	double vitrage air(12mm) sans couche peu emissive. - sw: 0.44
	Double fenetre	mesuré/observé	Non
	Surface	mesuré/observé	42.12m²
	Orientation	mesuré/observé	Nord
	Inclinaison	mesuré/observé	90°
	Masque proche	mesuré/observé	Baie sous un balcon ou auvent - fe1=0.6
	Masque lointain	mesuré/observé	Obstacle d'environnement non homogène - fe2=0.86
	Hauteur Alpha gauche	mesuré/observé	hauteur inf. 15°
	Hauteur Alpha centre gauche	mesuré/observé	hauteur inf. 30°
	Hauteur Alpha centre droit	mesuré/observé	hauteur inf. 15°
	Hauteur Alpha droit	mesuré/observé	hauteur inf. 15°
	Type d'adjacence	mesuré/observé	Extérieur
baies vitrées 10	Uw	issu d'un document justificatif autorisé	3.8W/(m².K)
	Fermeture	mesuré/observé	volets roulants pvc ou bois (e inf 12 mm) - Ujn: 3W/(m².K)
	Facteur solaire	mesuré/observé	simple vitrage sans couche peu emissive. - sw: 0.52
	Double fenetre	mesuré/observé	Non
	Surface	mesuré/observé	39.78m²
	Orientation	mesuré/observé	Nord
	Inclinaison	mesuré/observé	90°
	Masque proche	mesuré/observé	Baie sous un balcon ou auvent - fe1=0.6
	Masque lointain	mesuré/observé	Obstacle d'environnement non homogène - fe2=0.86
	Hauteur Alpha gauche	mesuré/observé	hauteur inf. 15°
	Hauteur Alpha centre gauche	mesuré/observé	hauteur inf. 30°
	Hauteur Alpha centre droit	mesuré/observé	hauteur inf. 15°
	Hauteur Alpha droit	mesuré/observé	hauteur inf. 15°
	Type d'adjacence	mesuré/observé	Extérieur
baies vitrées 11	Uw	issu d'un document justificatif autorisé	2.1W/(m².K)

Fiche technique du bâtiment

	Fermeture	mesuré/observé	volets roulants pvc ou bois (e inf 12 mm) - Ujn: 1.8W/(m².K)
	Facteur solaire	mesuré/observé	double vitrage air(12mm) sans couche peu emissive. - sw: 0.44
	Double fenetre	mesuré/observé	Non
	Surface	mesuré/observé	28.39m²
	Orientation	mesuré/observé	Sud
	Inclinaison	mesuré/observé	90°
	Masque proche	mesuré/observé	absence de masque proche - fe1=1
	Masque lointain	mesuré/observé	hauteur inf. 15° - fe2=1
	Type d'adjacence	mesuré/observé	Extérieur
baies vitrées 12	Uw	issu d'un document justificatif autorisé	3.8W/(m².K)
	Fermeture	mesuré/observé	volets roulants pvc ou bois (e inf 12 mm) - Ujn: 3W/(m².K)
	Facteur solaire	mesuré/observé	simple vitrage sans couche peu emissive. - sw: 0.52
	Double fenetre	mesuré/observé	Non
	Surface	mesuré/observé	17.74m²
	Orientation	mesuré/observé	Sud
	Inclinaison	mesuré/observé	90°
	Masque proche	mesuré/observé	absence de masque proche - fe1=1
	Masque lointain	mesuré/observé	hauteur inf. 15° - fe2=1
	Type d'adjacence	mesuré/observé	Extérieur
baies vitrées 13	Uw	issu d'un document justificatif autorisé	2.1W/(m².K)
	Fermeture	mesuré/observé	volets roulants pvc ou bois (e inf 12 mm) - Ujn: 1.8W/(m².K)
	Facteur solaire	mesuré/observé	double vitrage air(12mm) sans couche peu emissive. - sw: 0.44
	Double fenetre	mesuré/observé	Non
	Surface	mesuré/observé	15.75m²
	Orientation	mesuré/observé	Est
	Inclinaison	mesuré/observé	90°
	Masque proche	mesuré/observé	absence de masque proche - fe1=1
	Masque lointain	mesuré/observé	hauteur inf. 15° - fe2=1
	Type d'adjacence	mesuré/observé	Extérieur
baies vitrées 14	Uw	issu d'un document justificatif autorisé	2.1W/(m².K)
	Fermeture	mesuré/observé	volets roulants pvc ou bois (e inf 12 mm) - Ujn: 1.8W/(m².K)
	Facteur solaire	mesuré/observé	double vitrage air(12mm) sans couche peu emissive. - sw: 0.44
	Double fenetre	mesuré/observé	Non
	Surface	mesuré/observé	10.03m²
	Orientation	mesuré/observé	Sud
	Inclinaison	mesuré/observé	90°
	Masque proche	mesuré/observé	Baie sous un balcon ou auvent - fe1=0.6
	Masque lointain	mesuré/observé	hauteur inf. 15° - fe2=1
	Type d'adjacence	mesuré/observé	Extérieur
baies vitrées 15	Uw	issu d'un document justificatif autorisé	2.1W/(m².K)
	Fermeture	mesuré/observé	volets roulants pvc ou bois (e inf 12 mm) - Ujn: 1.8W/(m².K)
	Facteur solaire	mesuré/observé	double vitrage air(12mm) sans couche peu emissive. - sw: 0.44
	Double fenetre	mesuré/observé	Non
	Surface	mesuré/observé	8.61m²
	Orientation	mesuré/observé	Sud
	Inclinaison	mesuré/observé	90°
	Masque proche	mesuré/observé	Baie sous un balcon ou auvent - fe1=0.6
	Masque lointain	mesuré/observé	hauteur inf. 15° - fe2=1
	Type d'adjacence	mesuré/observé	Extérieur
baies vitrées 16	Uw	issu d'un document justificatif autorisé	2.1W/(m².K)
	Fermeture	mesuré/observé	volets roulants pvc ou bois (e inf 12 mm) - Ujn: 1.8W/(m².K)

Fiche technique du bâtiment

	Facteur solaire	mesuré/observé	double vitrage air(12mm) sans couche peu emissive. - sw: 0.44
	Double fenetre	mesuré/observé	Non
	Surface	mesuré/observé	6.46m²
	Orientation	mesuré/observé	Nord
	Inclinaison	mesuré/observé	90°
	Masque proche	mesuré/observé	Baie sous un balcon ou auvent - fe1=0.6
	Masque lointain	mesuré/observé	hauteur inf. 15° - fe2=1
	Type d'adjacence	mesuré/observé	Extérieur
baies vitrées 17	Uw	issu d'un document justificatif autorisé	2.1W/(m².K)
	Fermeture	mesuré/observé	volets roulants pvc ou bois (e inf 12 mm) - Ujn: 1.8W/(m².K)
	Facteur solaire	mesuré/observé	double vitrage air(12mm) sans couche peu emissive. - sw: 0.44
	Double fenetre	mesuré/observé	Non
	Surface	mesuré/observé	6.31m²
	Orientation	mesuré/observé	Sud
	Inclinaison	mesuré/observé	90°
	Masque proche	mesuré/observé	Baie masquée par une paroi latérale avec un retour qui ne fait pas obstacle au Sud - fe1=0.7
	Masque lointain	mesuré/observé	hauteur inf. 15° - fe2=1
	Type d'adjacence	mesuré/observé	Extérieur
baies vitrées 18	Uw	issu d'un document justificatif autorisé	1.4W/(m².K)
	Fermeture	mesuré/observé	volets roulants pvc ou bois (e inf 12 mm) - Ujn: 1.3W/(m².K)
	Facteur solaire	mesuré/observé	double vitrage air(12mm) sans couche peu emissive. - sw: 0.44
	Double fenetre	mesuré/observé	Non
	Surface	mesuré/observé	6.02m²
	Orientation	mesuré/observé	Sud
	Inclinaison	mesuré/observé	90°
	Masque proche	mesuré/observé	absence de masque proche - fe1=1
	Masque lointain	mesuré/observé	hauteur inf. 15° - fe2=1
	Type d'adjacence	mesuré/observé	Extérieur
baies vitrées 19	Uw	issu d'un document justificatif autorisé	3.8W/(m².K)
	Fermeture	mesuré/observé	volets roulants pvc ou bois (e inf 12 mm) - Ujn: 3W/(m².K)
	Facteur solaire	mesuré/observé	simple vitrage sans couche peu emissive. - sw: 0.52
	Double fenetre	mesuré/observé	Non
	Surface	mesuré/observé	5.68m²
	Orientation	mesuré/observé	Sud
	Inclinaison	mesuré/observé	90°
	Masque proche	mesuré/observé	absence de masque proche - fe1=1
	Masque lointain	mesuré/observé	hauteur inf. 15° - fe2=1
	Type d'adjacence	mesuré/observé	Extérieur
baies vitrées 20	Uw	issu d'un document justificatif autorisé	2.1W/(m².K)
	Fermeture	mesuré/observé	volets roulants pvc ou bois (e inf 12 mm) - Ujn: 1.8W/(m².K)
	Facteur solaire	mesuré/observé	double vitrage air(12mm) sans couche peu emissive. - sw: 0.44
	Double fenetre	mesuré/observé	Non
	Surface	mesuré/observé	5.02m²
	Orientation	mesuré/observé	Nord
	Inclinaison	mesuré/observé	90°
	Masque proche	mesuré/observé	Baie sous un balcon ou auvent - fe1=0.6
	Masque lointain	mesuré/observé	hauteur inf. 15° - fe2=1
	Type d'adjacence	mesuré/observé	Extérieur
baies vitrées 21	Uw	issu d'un document justificatif autorisé	3.8W/(m².K)
	Fermeture	mesuré/observé	volets roulants pvc ou bois (e inf 12 mm) - Ujn: 3W/(m².K)
	Facteur solaire	mesuré/observé	simple vitrage sans couche peu emissive. - sw: 0.52

Fiche technique du bâtiment

	Double fenetre	mesuré/observé	Non
	Surface	mesuré/observé	4.59m²
	Orientation	mesuré/observé	Sud
	Inclinaison	mesuré/observé	90°
	Masque proche	mesuré/observé	Baie sous un balcon ou auvent - fe1=0.6
	Masque lointain	mesuré/observé	hauteur inf. 15° - fe2=1
	Type d'adjacence	mesuré/observé	Extérieur
baies vitrées 22	Uw	issu d'un document justificatif autorisé	3.8W/(m².K)
	Fermeture	mesuré/observé	volets roulants pvc ou bois (e inf 12 mm) - Ujn: 3W/(m².K)
	Facteur solaire	mesuré/observé	simple vitrage sans couche peu emissive. - sw: 0.52
	Double fenetre	mesuré/observé	Non
	Surface	mesuré/observé	3.94m²
	Orientation	mesuré/observé	Sud
	Inclinaison	mesuré/observé	90°
	Masque proche	mesuré/observé	Baie masquée par une paroi latérale avec un retour qui ne fait pas obstacle au Sud - fe1=0.7
	Masque lointain	mesuré/observé	hauteur inf. 15° - fe2=1
	Type d'adjacence	mesuré/observé	Extérieur
baies vitrées 23	Uw	issu d'un document justificatif autorisé	3.8W/(m².K)
	Fermeture	mesuré/observé	volets roulants pvc ou bois (e inf 12 mm) - Ujn: 3W/(m².K)
	Facteur solaire	mesuré/observé	simple vitrage sans couche peu emissive. - sw: 0.52
	Double fenetre	mesuré/observé	Non
	Surface	mesuré/observé	3.44m²
	Orientation	mesuré/observé	Nord
	Inclinaison	mesuré/observé	90°
	Masque proche	mesuré/observé	Baie sous un balcon ou auvent - fe1=0.6
	Masque lointain	mesuré/observé	hauteur inf. 15° - fe2=1
	Type d'adjacence	mesuré/observé	Extérieur
baies vitrées 24	Uw	issu d'un document justificatif autorisé	1.4W/(m².K)
	Fermeture	mesuré/observé	volets roulants pvc ou bois (e inf 12 mm) - Ujn: 1.3W/(m².K)
	Facteur solaire	mesuré/observé	double vitrage air(12mm) sans couche peu emissive. - sw: 0.44
	Double fenetre	mesuré/observé	Non
	Surface	mesuré/observé	1m²
	Orientation	mesuré/observé	Sud
	Inclinaison	mesuré/observé	90°
	Masque proche	mesuré/observé	Baie masquée par une paroi latérale avec un retour qui ne fait pas obstacle au Sud - fe1=0.7
	Masque lointain	mesuré/observé	hauteur inf. 15° - fe2=1
	Type d'adjacence	mesuré/observé	Extérieur
baies vitrées 25	Uw	issu d'un document justificatif autorisé	3.8W/(m².K)
	Fermeture	mesuré/observé	volets roulants pvc ou bois (e inf 12 mm) - Ujn: 3W/(m².K)
	Facteur solaire	mesuré/observé	simple vitrage sans couche peu emissive. - sw: 0.52
	Double fenetre	mesuré/observé	Non
	Surface	mesuré/observé	0.95m²
	Orientation	mesuré/observé	Sud
	Inclinaison	mesuré/observé	90°
	Masque proche	mesuré/observé	Baie masquée par une paroi latérale avec un retour qui ne fait pas obstacle au Sud - fe1=0.7
	Masque lointain	mesuré/observé	hauteur inf. 15° - fe2=1
	Type d'adjacence	mesuré/observé	Extérieur
portes 1	U porte	issu d'un document justificatif autorisé	2.5
	Surface	mesuré/observé	75.01m²
	Type d'adjacence	mesuré/observé	Espace tampon: Circulation avec ouverture directe sur l'extérieur
	Surfaces espace tampon	mesuré/observé	Aui=1481.83m² Aue=212.53m²

Fiche technique du bâtiment

	Isolation espace tampon	mesuré/observé	LC non isolé - LNC isolé
portes 2	U porte	issu d'un document justificatif autorisé	2.5
	Surface	mesuré/observé	49.35m²
	Type d'adjacence	mesuré/observé	Espace tampon: Circulation avec ouverture directe sur l'extérieur
	Surfaces espace tampon	mesuré/observé	Aui=1481.83m² Aue=212.53m²
	Isolation espace tampon	mesuré/observé	LC non isolé - LNC isolé
portes 3	U porte	issu d'un document justificatif autorisé	2.5
	Surface	mesuré/observé	47.38m²
	Type d'adjacence	mesuré/observé	Espace tampon: Circulation avec ouverture directe sur l'extérieur
	Surfaces espace tampon	mesuré/observé	Aui=1481.83m² Aue=212.53m²
	Isolation espace tampon	mesuré/observé	LC non isolé - LNC isolé
portes 4	U porte	issu d'un document justificatif autorisé	2.5
	Surface	mesuré/observé	35.53m²
	Type d'adjacence	mesuré/observé	Espace tampon: Circulation avec ouverture directe sur l'extérieur
	Surfaces espace tampon	mesuré/observé	Aui=1481.83m² Aue=212.53m²
	Isolation espace tampon	mesuré/observé	LC non isolé - LNC isolé
pont thermique 1	Longueur pont	mesuré/observé	672.5m
	Psi	issu d'un document justificatif autorisé	REFEND NI - d.2 - BB Nisol - BB 0.3W/(m.K)
pont thermique 2	Longueur pont	mesuré/observé	841.41m
	Psi	issu d'un document justificatif autorisé	PLANCHER INTERMEDIAIRE - b.1 - BB Nisol - BP 0.3W/(m.K)
pont thermique 3	Longueur pont	mesuré/observé	152.44m
	Psi	issu d'un document justificatif autorisé	PLANCHER BAS NI - a.1 - BB Nisol - BP Nisol 0.28W/(m.K)
pont thermique 4	Longueur pont	mesuré/observé	2166.08m
	Psi	issu d'un document justificatif autorisé	d.3 - BB Nisol - menuis. int. 0.43W/(m.K)
pont thermique 5	Longueur pont	mesuré/observé	692.5m
	Psi	issu d'un document justificatif autorisé	REFEND NI - d.2 - BB Nisol - BB 0.3W/(m.K)
pont thermique 6	Longueur pont	mesuré/observé	19.18m
	Psi	issu d'un document justificatif autorisé	PLANCHER INTERMEDIAIRE - b.1 - BB Nisol - BP 0.3W/(m.K)
pont thermique 7	Longueur pont	mesuré/observé	19.18m
	Psi	issu d'un document justificatif autorisé	PLANCHER BAS NI - a.1 - BB Nisol - BP Nisol 0.28W/(m.K)
pont thermique 8	Longueur pont	mesuré/observé	951.82m
	Psi	issu d'un document justificatif autorisé	PLANCHER INTERMEDIAIRE - b.1 - BB Nisol - BP 0.3W/(m.K)
pont thermique 9	Longueur pont	mesuré/observé	262.84m
	Psi	issu d'un document justificatif autorisé	PLANCHER HAUT - c.1 - BB Nisol - Pl isol dessus 0.68W/(m.K)

équipements

	donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
système de chauffage 1	Installation	mesuré/observé	installation de chauffage simple
	Type d'installation	mesuré/observé	Collective
	Nombre de niveau	mesuré/observé	7
	Type/année Gén. base	mesuré/observé	chaudière gaz à condensation 2001-2015
	Veilleuse Gén. base	mesuré/observé	non
	Ventilateur combustion	mesuré/observé	non
	Ventouse Gén. base	mesuré/observé	non
	Régulation Gén. base	mesuré/observé	non
	Performances Gén. base	valeur par défaut	Rpn, Rpint, Qp0 par défaut
	Puissance Gén. base	mesuré/observé	450 kW
	Intermittence Gén. base	mesuré/observé	central collectif
	Comptage indiv. Gén. base	mesuré/observé	non
	Surface chauffée Emetteur 1	mesuré/observé	4821.16m²

Fiche technique du bâtiment

	Type de chauffage Emetteur 1	mesuré/observé	Chauffage central
	Régulation par pièce Emetteur 1	mesuré/observé	non
	Type Emetteur 1	mesuré/observé	radiateur
	Année Emetteur 1	mesuré/observé	1980
	Réseau isolé Emetteur 1	mesuré/observé	oui
	Réseau < 65°C Emetteur 1	mesuré/observé	non
	Monotube Emetteur 1	mesuré/observé	non
système d'ecs 1	Installation	mesuré/observé	Collective
	Nombre de niveau	mesuré/observé	7
	Présence ECS solaire	mesuré/observé	non
	Réseau	mesuré/observé	bouclé
	Réseau isolé	mesuré/observé	oui
	Type/année Générateur	mesuré/observé	chaudière gaz à condensation 2001-2015
	Veilleuse Générateur	mesuré/observé	non
	Ventilateur combustion	mesuré/observé	non
	Ventouse Générateur	mesuré/observé	non
	Régulation Générateur	mesuré/observé	non
	Performances Générateur	✗ valeur par défaut	Rpn, Rpint, Qp0 par défaut
	Puissance Générateur	mesuré/observé	450 kW
	Type accumulation Générateur	mesuré/observé	Instantanné
système de ventilation 1	Permeabilité	✗ valeur par défaut	q4 = 1.5 m3/(h.m²)
	Exposition façade	mesuré/observé	Plusieurs façades exposées
	Ventilation	mesuré/observé	vmc sf auto réglable de 2001 à 2012
	Année VMC	mesuré/observé	2001
	Puissance élec. VMC	issu d'un document justificatif autorisé	945

NEPSEN
ECONERGETICIENS ENGAGES

RAPPORT D'ETUDE COMPLET

DIAGNOSTIC ENERGETIQUE – PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX



COPROPRIETE RESIDENCE DES BOIS

13, 15, 17, 19 rue Jules Verne, 74100 ANNEMASSE

MAÎTRE D'OUVRAGE

Immobilier du Bassin Genevois
13, rue du Bois de la Rose,
74 100, VILLE-LA-GRAND

IBG

EVOLUTION DU DOCUMENT

Document

N/Réf.	Ind.	Date	Rédacteur	Action
ANM.IN.AU037	A	20/02/2025		Rédaction
		30/04/2025		Vérification

©AVOVENTES.FR

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE 4

1.1. Le monde du bâtiment et la rénovation 4

1.2. Le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux : objectifs et limites 5

2. PRESENTATION 6

2.1. Informations sur auditeur/client 6

2.2. Présentation du site 7

2.3. Localisation et accès 7

3. ANALYSE DES CONSOMMATIONS 9

3.1. Rigueur climatique DJU 9

3.2. Consommation électricité 9

3.3. Consommations gaz 10

3.4. Consommation Eau Sanitaire 11

3.5. Synthèse des consommations 12

4. ÉTAT DES LIEUX ET PERFORMANCE 13

4.1. Indicateurs de vétusté et de performance : code couleur 13

4.2. Extérieurs 13

4.2.1. Voiries et réseaux divers (VRD) 13

4.2.2. Stationnements 14

4.2.3. Aménagements extérieurs 16

4.3. Enveloppe 17

4.3.1. Maçonnerie – Gros œuvre 17

4.3.2. Serrurerie 20

4.3.3. Menuiseries et occultations 24

4.3.4. Plancher haut – Toiture 29

4.3.5. Plancher bas 31

4.3.6. Circulations et gaines 32

4.3.7. Locaux vélos 34

4.4. Fluides et systèmes 34

4.4.1. Chauffage 34

4.4.2. Eau Chaude Sanitaire (ECS) 38

4.4.3. Plomberie 40

4.4.3.1. Réseaux d'eau : EF & EU 40

4.4.4. Ventilation mécanique contrôlée (VMC) 41

4.4.5. Electricité 42

4.4.6. Eclairage 45

4.4.7. Incendie 47

5. MODELISATION THERMIQUE DE L'EXISTANT 47

5.1. Répartition des déperditions et des consommations 48

5.1.1. Déperditions liées à l'enveloppe 48

5.1.2. Résultats des consommations suite de la modélisation au réel 49

5.1.2.1. Détail des répartitions des consommations par énergie 50

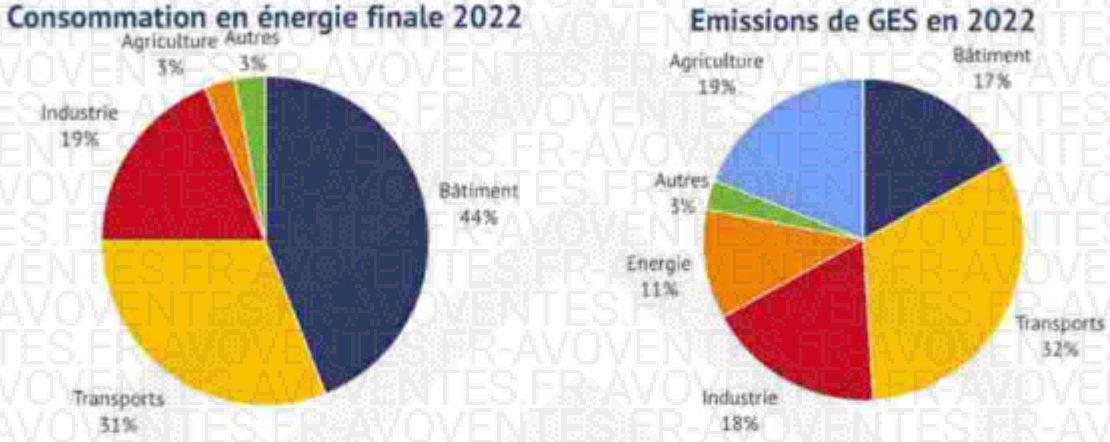
6. SINGULARITES & POINTS PARTICULIERS EN CAS DE TRAVAUX 51
6.1.1. Amiante 51
6.1.2. Chauffage & ECS 51
6.1.2.1. Réseaux de distribution 51
6.1.2.2. Chaufferie 51
6.1.3. Isolation thermique par l'extérieur des façades courantes 52
6.1.4. Travaux en toiture 54
6.1.5. Actions de prévention – eaux usées 55
6.1.6. Système de Sécurité Incendie 55
7. PROGRAMMES DE TRAVAUX 57
7.1. Détail des programmes de travaux 57
7.2. Synthèse des programmes de travaux 59
7.3. Estimation des performances énergétiques par scénarii 60
8. PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPPT) 62
9. PRÉCONISATIONS DE TRAVAUX 64
9.1. Travaux énergétiques 64
9.1.1. Clos et couvert 65
9.1.1.1. Façades 65
9.1.1.2. Menuiseries extérieures et occultations 67
9.1.1.3. Menuiseries intérieures 68
9.1.1.4. Plancher bas 69
9.1.1.5. Plancher haut : toiture terrasse 70
9.1.1.6. Plus-value énergies renouvelables : panneaux photovoltaïques en toiture 72
9.1.2. Équipements techniques 74
9.1.2.1. Chauffage 74
9.1.2.2. Ventilation 80
9.2. Travaux non énergétiques 81
9.2.1. Protection et sécurité 81
9.2.2. Plomberie 85
9.2.3. Etanchéité 88
9.2.4. Divers : sensibilisation des usagers 88
9.3. Synthèse des préconisations 89
10. ANNEXES 91
10.1. Données d'entrée 91
10.1.1.1. Documents reçus 91
10.1.1.2. Visite de site : 91
10.2. Données techniques et climatiques 91
10.3. Plan Local d'Urbanisme 91
10.4. Comment faire des économies d'énergie ? 93
10.5. Aides et subventions 93
10.5.1. Certificats d'économie d'énergie (CEE) 93
10.5.2. MaPrimeRenov' Copropriété 93
10.5.3. Eco-prêt à taux zéro 94
10.6. Glossaire technique 94

1. PRÉAMBULE

1.1. Le monde du bâtiment et la rénovation

Le secteur du bâtiment a un impact environnemental majeur. En 2020, il est devenu le premier consommateur d'énergie en France, dépassant les secteurs du transport et de l'industrie. Il est responsable d'environ ¼ des consommations en énergie finale en France en 2022 *(source : ecologie.gouv.fr)*.

LE MILIEU DU BÂTIMENT ET SON IMPACT ENVIRONNEMENTAL



Plus spécifiquement, environ 7 millions de logements sont classés comme passoires énergétiques, représentant près de 18 % du parc résidentiel *(sources : statistiques.développement-durable.gouv.fr et vie-public.fr)*.

En outre, la construction dans ce secteur entraîne une exploitation massive des ressources naturelles comme l'acier, le béton et le bois, tout en générant d'importantes émissions polluantes liées à la production et au transport de matériaux, ainsi qu'au traitement des déchets. Ce secteur est également la première cause d'artificialisation des sols, un phénomène qui fragilise la biodiversité.

Le secteur du bâtiment englobe aussi des enjeux sociétaux essentiels, tels que la lutte contre la précarité énergétique, l'adaptation au changement climatique, et le développement des énergies renouvelables.

Face à ces défis, la rénovation du parc immobilier français devient une priorité pour réduire l'impact environnemental et répondre aux objectifs climatiques et économiques. Rendre les bâtiments plus performants énergétiquement et favoriser l'usage de matériaux bas carbone sont des leviers essentiels pour atténuer ces impacts.

En conséquence, l'ADEME (Agence de la Transition Ecologique) a mis en place une Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) afin d'atteindre les objectifs de neutralité carbone à l'horizon 2050 par la :

- Réduction des consommations d'énergie des bâtiments tertiaires de 60% via le dispositif Eco-Energie Tertiaire d'ici 2050 ;
- Mise en place d'exigences strictes pour les nouvelles constructions par la réglementation RE2020 ;
- Rénovation des logements au niveau BBC (Bâtiment Basse Consommation) ;
- Interdiction progressive à la location des passoires énergétiques (loi Climat et Résilience 2021) : logements classés G dès 2025 et les logements F à partir de 2028.

La rénovation des bâtiments est cruciale pour atteindre les objectifs de neutralité carbone. Le secteur du bâtiment a vu ses émissions de GES diminuer de 14% entre 2021 et 2022 grâce aux appels à la sobriété et la rénovation des passoires énergétiques (*(sources : statistiques.développement-durable.gouv.fr)*.

En améliorant l'isolation, on peut réduire jusqu'à **30 %** de la consommation d'énergie d'un bâtiment, diminuant ainsi les émissions de CO2 et les factures énergétiques.

Une bonne isolation améliore également le confort des habitants et réduit la précarité énergétique, touchant encore de nombreux foyers.

Finalement, à votre échelle, pourquoi rénover ?



En conclusion, toute rénovation énergétique est bénéfique, que ce soit pour l'environnement ou pour les finances. En optimisant la consommation d'énergie, on réduit les factures tout en limitant les émissions de gaz à effet de serre. C'est un investissement gagnant sur le plan économique et un geste essentiel pour un avenir plus durable.

1.2. Le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux : objectifs et limites

Ce projet est une étude technique et thermique utilisée comme un outil d'aide à la décision à destination de la Maîtrise d'ouvrage. Elle comporte une analyse approfondie de l'immeuble ainsi que des propositions d'actions et des programmes de travaux basées sur une étude technico-économique comparative des différentes solutions techniques envisagées.

Un projet de plan pluriannuel de travaux permet aux copropriétaires d'avoir une meilleure connaissance de son bâtiment et des actions à mener et leurs coûts dans les dix prochaines années.

Notre étude s'est déroulée en différentes phases :

- **Collecte des données** : prise de connaissance du projet avant la visite du site sur la base des documents transmis (plans, consommations énergétiques, études éventuellement déjà réalisées, etc.) ;
- **Visite du site/ état des lieux** : relevés détaillés, mesures et « reportage photo » sur site afin de récolter toutes les données nécessaires à l'étude énergétique et à l'analyse de conformité des équipements aux normes en vigueur ;
- **Modélisation énergétique de l'immeuble** : sur la base des relevés sur place et des données d'entrée afin de disposer d'une situation énergétique de référence, caractérisée par diverses grandeurs traduisant la performance énergétique de l'immeuble ;
- **Préconisations** : sur la base du travail précédent, propositions d'actions pour d'une part pérenniser l'ouvrage et améliorer la qualité des espaces, et d'autre part optimiser la performance énergétique de l'immeuble (enveloppe, équipements, gestion, utilisation) avec une estimation de l'investissement nécessaire par préconisation et leur impact sur la consommation énergétique ;
- **Programmes de rénovation :** définition de chaque programme en fonction des attentes du Maître d'Ouvrage, programmes axés autour des travaux d'entretien et de la sobriété énergétique (réduction des

besoins) avant l'efficacité des systèmes et enfin la substitution d'énergies fossiles par des énergies renouvelables.

- **Plan pluriannuel de travaux :** définition d'un échéancier de travaux sur 10 ans afin de planifier, hiérarchiser et budgétiser l'ensemble des travaux nécessaire à l'entretien, à la rénovation et au développement du patrimoine.

Des investigations ont été menées sur site sans sondage destructif afin d'appréhender la composition réelle des parois (constats visuels et prises de cotation). En conséquence, les informations non disponibles sans sondage destructif ont fait l'objet d'hypothèses pour la modélisation thermique du bâtiment.

2. PRESENTATION

2.1. Informations sur auditeur/client

Informations sur l'auditeur		
Bureau d'Etudes Techniques	*Agence*	**NEPSEN Annemasse**
	Adresse	15, Avenue Émile Zola, 74100 ANNEMASSE
	Mail	annemasse@nepsen.fr
	Téléphone	09 72 49 31 72
	SIREN	488 069 105
	SIRET	488 069 105 00069
Reponsable projet	*Nom*	
	Mail	
	Téléphone	

©AVOVENTES.FR

Informations sur la copropriété		
Copropriété	*Nom*	RESIDENCE DES BOIS
	Adresse	13, 15, 17, 19 rue Jules Verne, 74100 ANNEMASSE
Contact CS	*Nom*	
	Mail	
	Téléphone	06 78 92 65 41
Syndic	*Nom*	Immobilier du Bassin Genevois
	Adresse	13, rue du Bois de la Rose, VILLE-LA-GRAND
Contact Syndic	*Nom*	
	Mail	
	Téléphone	

©AVOVENTES.FR

2.2. Présentation du site

Informations générales sur la copropriété				
Année de construction	1970		Famille du/des bâtiment(s)	3A
Nb de bâtiment(s)	4		Nombre de logements	106
Surfaces (m^2)	S_chauffée	4 821	Occupation	Résidence principale
	SHON	5 303	Zone climatique	H1c
Modes de production chauffage	Chaudière gaz			
Modes de production ECS	Chaudière gaz			

La présente étude porte sur la copropriété la Résidence des Bois. Ce site regroupe 4 montées situées au 13, 15, 17, et 19 rue Jules Verne, 74 100 Annemasse. L'ensemble de ces bâtiments est à vocation d'habitation principale. Au total, ils comptent 106 logements.

Les quatre bâtiments accolés ont été construit dans les années 1970. Les montées 15, 17, 19 sont en R+5 tandis que la montée 13 est en R+7. Chaque montée dispose d'un hall d'entrée, d'un sous-sol avec caves. Des garages privatifs sont accessibles depuis l'arrière des montées.



Photo de l'ensemble de la copropriété et identification des bâtiments

2.3. Localisation et accès

La copropriété Résidence des Bois est limitrophe à Vétraz-Monthoux au Sud-Est d'Annemasse. Elle est accessible depuis la rue Jules Verne, qui devient une impasse en aval de la copropriété. Les pourtours des bâtiments sont en enrobé. Des petits espaces végétalisés sont présents au niveau des entrées, du côté Nord-Ouest.

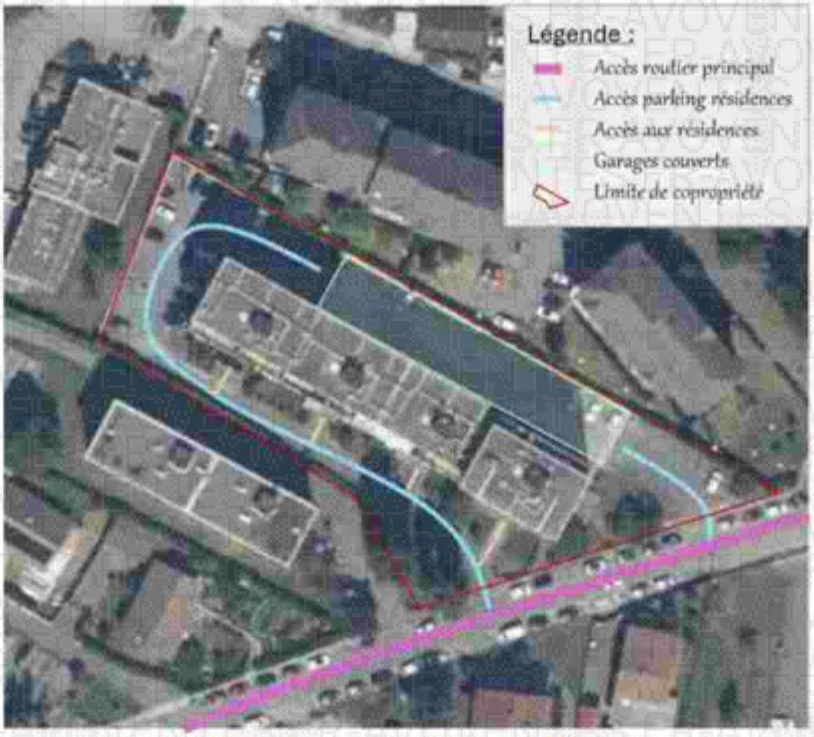


Photo aérienne de la copropriété la Résidence des Bois



Plan cadastre de la copropriété La résidence des Bois

Cette copropriété a été construite sur la parcelle n°2682. Sa surface est de 4476 m².

3. ANALYSE DES CONSOMMATIONS

3.1. Rigueur climatique DJU

Les DJU (Degrés-Jours Unifiés) en chauffage sont un indicateur utilisé pour mesurer les besoins en chauffage d'un bâtiment en fonction des conditions climatiques.

Rigueur Climatique DJU - Genève

	2022	2021	2020
Janvier	486	486	453
Fevrier	352	343	297
Mars	321	329	322
Avril	228	257	167
Mai	76	167	106
Juin	25	27	59
Juillet	13	26	14
Août	13	40	24
Septembre	90	56	70
Octobre	98	226	220
Novembre	291	376	329
Décembre	399	463	419
Total	**2 391**	**2 795**	**2 480**
Variation de la consommation (%)	**0**	**16,9%**	**-11,3%**

La station météo pris en compte pour le calcul des DJU est située à Genève. Les DJU montrent que l'année 2021 a été plus froide que 2020 et 2022. Cette année 2021 a donc, théoriquement, demandé des besoins en chauffage plus conséquents que les autres années.

3.2. Consommation électricité

Consommation d'électricité (kWhe) - Chaufferie

	2022	2021	2020
Total (kWhe)	**19 305**	**29 100**	**30 509**
Variation de la consommation (%)	**-**	**50,7%**	**4,8%**

Consommation d'électricité (kWhe) - 13 rue Jules Verne

	2022	2021	2020
Total (kWhe)	**2 364**	**2 816**	**3 145**
Variation de la consommation (%)	**-**	**19,1%**	**11,7%**

Consommation d'électricité (kWhe) - 15 rue Jules Verne

	2022	2021	2020
Total (kWhe)	**5 932**	**5 988**	**5 992**
Variation de la consommation (%)	**-**	**0,9%**	**0,1%**

Consommation d'électricité (kWhe) - 17 rue Jules Verne

	2022	2021	2020
Total (kWhe)	**3 391**	**5 119**	**5 483**
Variation de la consommation (%)	**-**	**51,0%**	**7,1%**

Consommation d'électricité (kWhe) - 19 rue Jules Verne			
	2022	2021	2020
Total (kWhe)	7 300	7 681	6 892
Variation de la consommation (%)	-	5,2%	-10,3%

Tableau récapitulatif de la consommation d'électricité par bâtiment

Les consommations électriques des communs exposées ci-contre prennent en compte :

- L'éclairage des espaces communs ;
- Les ascenseurs ;
- Les équipements de ventilation ;
- Les équipements de production, distribution et stockage d'eau chaude sanitaire ;
- Le digicode/interphone de la porte d'entrée.

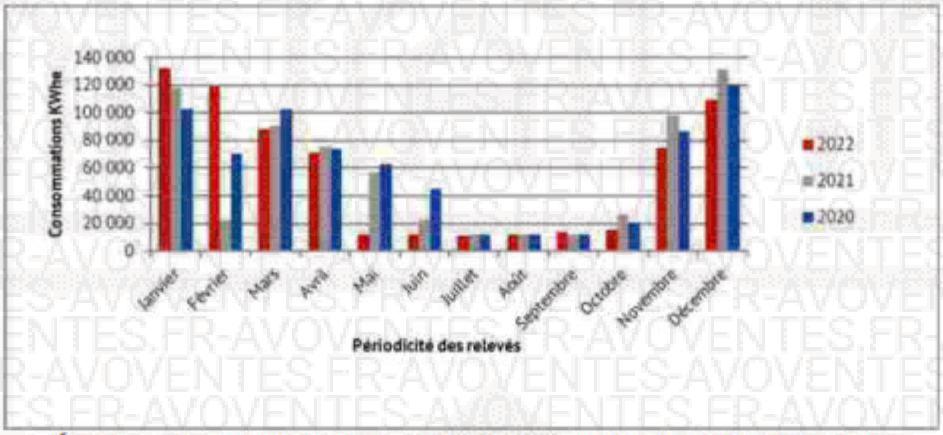
L'exploitation de ces factures montrent une certaine stabilité pour certaines montées comme la montée n°15 entre ces trois années. Tandis que d'autres montées (n°17 ou chaufferie) ont une variation importante de la consommation en électricité. Cela peut se traduire par un usage différent, par un changement de technologie, une réparation.

3.3. Consommations gaz

Consommation gaz (kWhPCI)			
	2022	2021	2020
Janvier	132 660	117 902	103 143
Février	118 941	22 170	70 556
Mars	88 643	91 239	102 818
Avril	71 358	75 774	73 566
Mai	12 301	57 322	62 516
Juin	12 036	23 342	45 333
Juillet	11 429	11 712	11 712
Août	12 283	11 712	11 712
Septembre	13 932	11 712	11 712
Octobre	15 429	26 174	20 802
Novembre	74 539	98 885	86 712
Décembre	109 636	131 186	120 412
Total (kWhPCI)	673 186	679 129	720 993
Variation de la consommation (%)	-	0,9%	6,2%

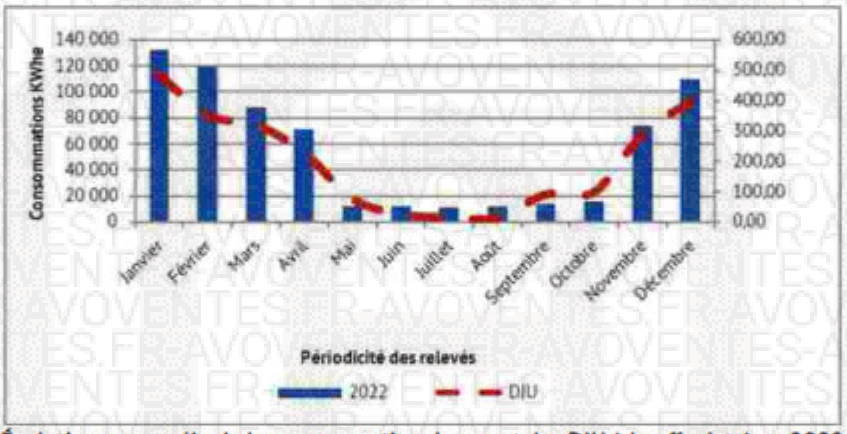
Tableau récapitulatif de la consommation de gaz

En se basant sur les factures, nous pouvons que la consommation a légèrement tendance à diminuer ces trois dernières années.



Évolution mensuelle de la consommation de gaz sur les années 2020, 2021, 2022

L'analyse des consommations en gaz sur ces trois années permet d'observer les éventuelles anomalies et les différences de consommation entre ces années. De manière générale, les consommations des années 2020, 2021, et 2022 sont similaires. Néanmoins, il y a quelques anomalies comme la faible consommation en gaz de février 2021 se répercute sur les mois de mai et juin dans les factures.



Évolution mensuelle de la consommation de gaz et des DJU (chauffagiste) en 2022

Enfin, à l'aide de ce graphe, il est possible de constater les écarts de consommation en gaz par rapport aux DJU. En d'autres termes, ce graphe indique par la courbe des DJU la consommation théorique que devrait avoir le bâtiment. Même si les consommations en gaz sont légèrement supérieures au niveau de l'hiver, les consommations concordent parfaitement avec la courbe théorique pour cette année 2022.

3.4. Consommation Eau Sanitaire

Consommation d'eau (m^3)			
	2022	2021	2020
Total (m^3)	2 601	3 112	1 797
Variation de la consommation (%)	-	19,6%	-42,3%

Tableau récapitulatif de la consommation d'eau sanitaire « collective »

La consommation d'eau « collective » regroupe l'eau froide qui est injectée dans le réseau de chauffage et l'eau froide qui est injectée dans le circuit de production d'eau chaude sanitaire qui alimente l'ensemble des logements. L'exploitation de ces factures montrent une utilisation en eau plus importante en 2021 par rapport à 2020 et 2022.

3.5. Synthèse des consommations

Les consommations en gaz et en électricité, ainsi que les émissions de CO2 qu'elles entraînent sont résumés dans les tableaux ci-dessous.

Consommation énergétique		2022	2021	2020	Moyenne
Électricité	kWhEF	38 292	50 704	52 021	47 006
	kWhEP	88 072	116 619	119 648	108 113
Gaz naturel	kWhEF	673 186	679 129	720 993	691 102
	kWhEP	673 186	679 129	720 993	691 102
Total	**kWhEF**	711 478	729 833	773 014	738 108
	kWhEP	**761 257**	**795 748**	**840 641**	799 215
Evolution	**% EF**	-	3%	6%	-
	% EP	-	**5%**	**6%**	-
Emissions CO2 (kg_{eq} CO2)		**2022**	**2021**	**2020**	**Moyenne**
Électricité		3 217	4 259	4 370	3 948
Gaz naturel		157 525	158 916	168 712	161 718
Total		**160 742**	**163 175**	**173 082**	**165 666**

Afin de mieux comprendre ces chiffres, voici quelques exemples en termes de consommations en énergie et d'émission de Gaz à Effet de Serre.

LOGEMENTS	Consommation moyenne en énergie	Emission de GES
Appartement rénové – 90 m² - gaz	*10 MWh/an*	*600 kgCO2eq/an/personne*
Appartement non rénové – 90 m² - gaz	*15 MWh/an*	*900 kgCO2eq/an/personne*
NOURRITURE	**Poids**	**Emission de GES**
Viande de bœuf – 3 steaks/semaine	*25 kg/an*	*960 kgCO2eq/an/personne*
Viande de porc – 700g/semaine	*35 kg/an*	*180 kgCO2eq/an/personne*
Volaille / Poisson	*25 kg/an*	*80 kgCO2eq/an/personne*

DEPLACEMENT	Emission de GES
Bus – diesel – 10km/jour	*330 kgCO2eq/an/personne*
TGV – 1 500km	*15 kgCO2eq/an/personne*

La France s'est engagée à atteindre la neutralité carbone en 2050. Sur le plan individuel, l'objectif est de 2tCO2eq/an/personne, dont la répartition est la suivante :

- 450 kgCO2 pour se déplacer ;
- 350 kgCO2 pour se loger ;
- 800 kgCO2 pour se nourrir ;
- 400 kgCO2 pour tout le reste.

4. ÉTAT DES LIEUX ET PERFORMANCE

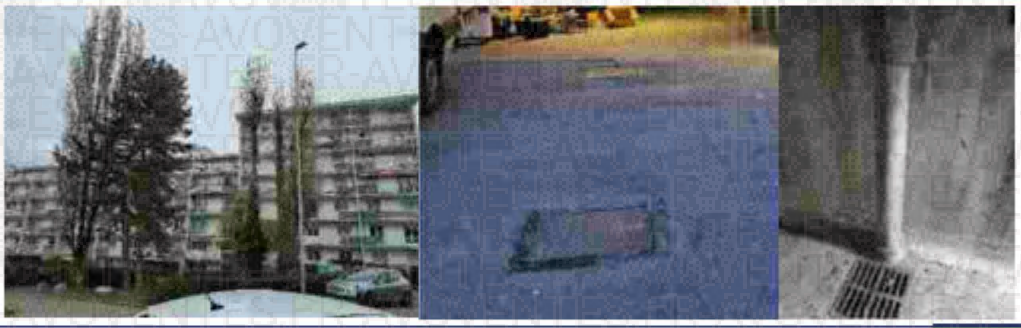
4.1. Indicateurs de vétusté et de performance : code couleur

Les indicateurs suivants sont utilisés pour évaluer le niveau de vétusté et de performance de l'immeuble :

Indicateurs	Performance énergétique
	Bonne performance : supérieure à la réglementation thermique
	Performance moyenne : < 50% d'écart avec la réglementation thermique
	Performance mauvaise : > 50% d'écart avec la réglementation thermique
!	À remplacer dans les plus brefs délais
	Investigations supplémentaires à mener

4.2. Extérieurs

4.2.1. Voiries et réseaux divers (VRD)

Thème	Photo		
	Descriptif	Etat de conservation	Code couleur
Réseaux divers			
	Ensemble des réseaux enterrés (télécom, eaux usées, eau pluviale, eau, électricité). *Absence de réseaux aériens.*		
Voiries			
	Présence de plots maçonnés et de bacs à plantes. *Voiries en enrobé, en état correct : quelques dégradations de l'enrobé.*		

4.2.2. Stationnements

Thème	Photo		
	Descriptif	Etat de conservation	Code couleur
Parkings et stationnements aériens	    		
	Stationnement aérien au nord et nord-ouest de la résidence. *Stationnement en enrobé.* *Stationnement privatif numéroté.* *Marquage au sol faiblement contrasté (vieillissant).* *Présence de barrières de parking.* *Présence d'un muret en périphérie, avec un grillage côté ouest.* *Présence de places PMR.*	*Bon état de l'enrobé, malgré de grosse dégradation liée à la chaleur (enfoncement).* *Absence de fissures importantes.* *Muret en bon état.* *Grillage déformé ponctuellement.*	

Garages







Des garages privatifs sont présents au R-1 et RDC des résidences. *Fermeture des garages par des portes métalliques basculantes.* *L'intérieur des garages n'a pas pu être visité lors de la visite.*	*Les portes sont vieillissantes avec des salissures en parties basses.* *Elles restent cependant fonctionnelles et en état correct.* *Présence d'isolant à vérifier.*	

4.2.3. Aménagements extérieurs

Thème	Photo		
	Descriptif	Etat de conservation	Code couleur
Entrées	 		
	Entrée accessible depuis l'enrobé avec marches comprenant une main courante métallique. *Espace végétalisé aux extrémités.* *Espace libre et couvert sur pierres maçonnées devant les locaux vélos.* *Accès restreint aux véhicules par des plots maçonnés.* *Montée 13 : présence du coffret extérieur d'arrivée et de coupure du gaz.*		

Espaces verts & cheminements		
	Présence de végétations côté sud de la résidence, tout du long des entrées. *Cheminement en enrobé ou sur dalle.* *Accès à la montée 13 par un escalier ou une rampe en enrobé.*	

4.3. Enveloppe

4.3.1. Maçonnerie – Gros œuvre

Thème	Photo		
	Descriptif	Etat de conservation	Code couleur
Structure & Thermique			

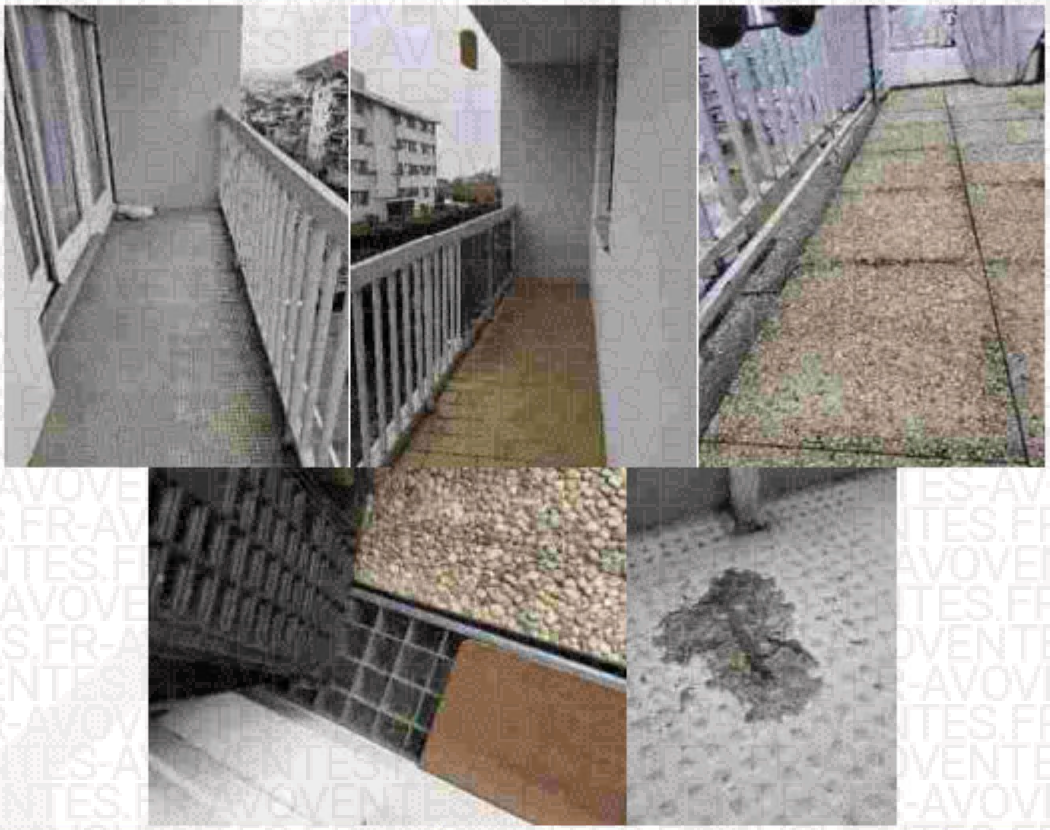


	Refends en maçonnerie lourde : mur banché de 15cm. *<u>Composition des façades courantes</u> : 15 cm de béton banché avec doublage intérieur brique de 4 cm et 5 cm de lame d'air.* *<u>Composition des pignons</u> : 15 cm de béton banché avec doublage intérieur brique de 4 cm et 5 cm de lame d'air. Mise en place d'une isolation par l'extérieur de 5 cm sur bardage rapporté non ventilé. Bandes de recoupement non observées.* *Nombre de cage d'escalier : 4 (une par bâtiment).* *Nombreux refends sortant en façade (délimitation des balcons) engendrant de nombreux ponts thermiques. Absence d'isolation des murs extérieurs des façades courantes.*	*Structure des bâtiments en bon état au vu de leurs âges. Faible dégradation, ferraillages apparents ponctuellement.* ***Manque d'isolation sur l'ensemble du bâtiment. Bâtiment à faible performances thermiques.*** *Une isolation par l'extérieur est à prévoir dans les années à venir.*	



Revêtement & éléments de façade	*Revêtement réalisé récemment :* - *Enduit en façade courante ;* - *Bardage effet pierre en pignon. Recoupement feu du bardage non vérifié* - *Ventilation tous les deux niveaux non réalisés, non conforme.*	*Enduit en très bon état, absence de dégradation notable.*	

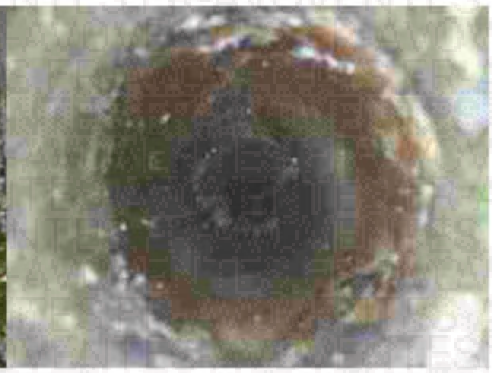
Balcons



Les balcons sont de type dalle béton avec un habillage servant de protection (peinture, carrelage selon les logements). *Présence d'un muret en tête de dalle* *Absence d'étanchéité liquide.* *Présence de fer apparents.* *Présence d'une grille caillebotis pour l'écoulement des eaux pluviales pour les balcons du dernier étage.* *Sur les derniers étages, balcons avec des dalles sur plot.*	*Présence de fissures dues à l'éclatement des fers. Il est important de réaliser une passivation des fers.* *Il faut surveiller les fixations des garde-corps dans la dalle des balcons.* *Ensemble des balcons en bon état, absence de défaut structurel type fissures et traces d'infiltration, hormis l'éclatement des fers.*	

Casquettes	  		
	Présence de casquettes au niveau de chaque entrée. *Protection gravillonnée.* *Relevé en étanchéité gaufrée.* *Protection des acrotères par des couvertines.*	*Bon état global des casquettes.* *Présence légère de mousse en périphérie.* *Un entretien de ces parties est conseillé pour la pérennité dans le temps de ces casquettes.*	

4.3.2. Serrurerie

Thème	Photo		
	Descriptif	Etat de conservation	Code couleur
Descente d'eau pluviale (DEP)	 		

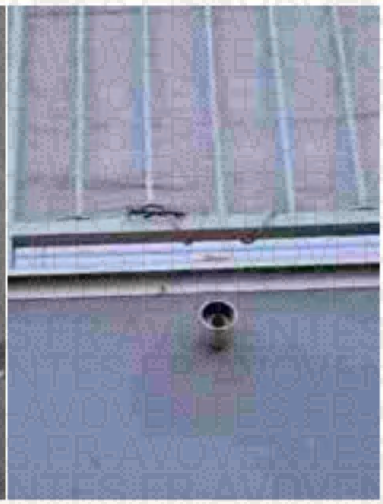


	Les DEP passent à l'intérieur des bâtiments. *Les toitures présentent des naissances d'eau pluviale, comprenant des garde-grèves, sauf exceptions.* *DEP métalliques.*	*L'état des DEP n'a pas pu être observé du fait de leur passage à l'intérieur du bâtiment.* *L'absence de garde-grève est problématique car il permet de protéger les DEP des chutes de graviers, mousses et autres obstacles pouvant les obstruer.* *Un passage caméra ou une inspection visuelle des DEP permettrait de déterminer l'état de ces dernières.*

Garde-corps



	Garde-corps métallique à barreaudage dont : - *Façade Nord : une partie avec rajout de plexiglass opaque ;* - *Façade Sud : une partie avec rajout de tôle perforée au laser.* *Fixation à la française en amont du relevé en fin de balcon hors derniers étages, avec scellement en dalle, ht = 100 cm.* *Fixation à l'anglaise pour les derniers étages, ht = 100cm.*	*Ensemble en état moyen.* *Quelques dégradations de la peinture des barreaudages.* *Des infiltrations et stagnations d'eau corrodent les garde-corps, notamment lorsque les relevés d'étanchéité sont mal réalisé (liaison carrelage étanchéité).*

	Certains balcons ont été fermés par des menuiseries extérieures et un habillage en partie basse. L'état de l'habillage et sa composition n'ont pas pu être observés lors des visites.	*Les fixations en acier directement dans la dalle vont forcément être amenées à se détériorer.* *En cas d'isolation des façades courantes par l'extérieur, les garde-corps seront à adapter.*	
Pare-vue	 		
	Présence de pare-vues vitrés à fixation murale. Vitrage structuré, granité pour limiter le vis-à-vis.	*Ensemble en bon état, malgré des impacts ponctuels.* *En cas d'isolation des façades courantes par l'extérieur, les pare-vues seront à adapter ou remplacer.*	
Pissettes	 		
	Présence de pissettes sur l'ensemble des balcons. *De nouvelles pissettes en aluminium ont été installées sur les anciennes pissettes afin de d'évacuer l'eau en cascade. Ensemble manchonné, non conforme.*	*Bon état visuelle des nouvelles pissettes. Liaisons aux balcons avec manchettes.* *Non-conformité : manchonnement des anciennes par nouvelles pissettes. Aucune amélioration de l'évacuation, mais amélioration de la prolongation, permettant de jeter plus loin les eaux.*	

Véranda





Présence de véranda aux derniers étages. *Fixation sur ou sous les couvertines.* *Pièce d'étanchéité entre les deux vérandas.*	*Ensemble en bon état et viable.* *Absence de conséquences liées à leur mise en place (infiltration, stagnation d'eau), défaut structurel.*	

Couvertines



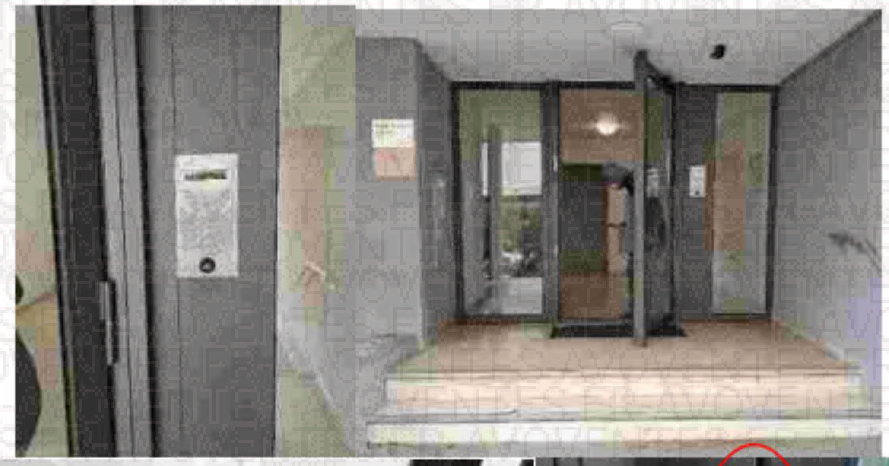
Présence de couvertines en protection des acrotères de 15cm. *Couvertines métalliques.* *Présence d'une goutte d'eau pour éviter les salissures en façade.* *Liaisons entre couvertines par couvre-joints (éclisse de recouvrement).* *Fixation par vis.*	*Couvertines généralement en bon état.* *Des traces de chocs, un écaillement du laquage, nombreuses salissures sont visibles.*	

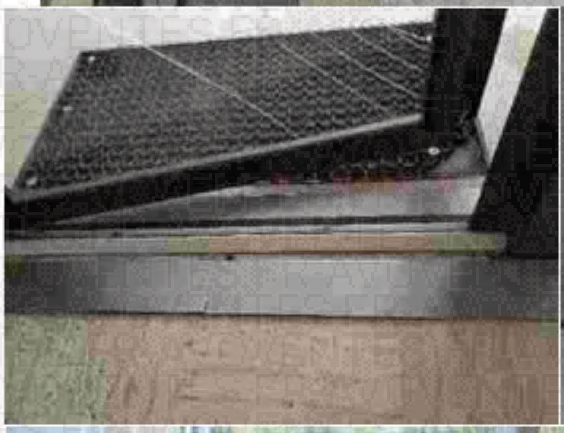
4.3.3. Menuiseries et occultations

Thème	Photo		
	Descriptif	Etat de conservation	Code couleur
Fenêtres	  		
	Deux types de menuiseries : - *Origine : simple vitrage bois ;* - *Rénovées : double vitrage PVC (4-16-4) – 40%.* *Fenêtres et portes-fenêtres, ouverture à la française et pose en applique intérieure. Bavette en aluminium sur les appuis.* *Certaines menuiseries remplacées présentes des défauts de pose.*	*Les menuiseries sont d'état variable en fonction d'une rénovation ou non. Les menuiseries simple vitrages sont vétustes et possèdent de mauvaises performances thermiques et acoustiques, et faiblement étanche à l'air.* *Les menuiseries rénovées sont à double vitrage épais assurant des caractéristiques thermiques bien meilleures.*	

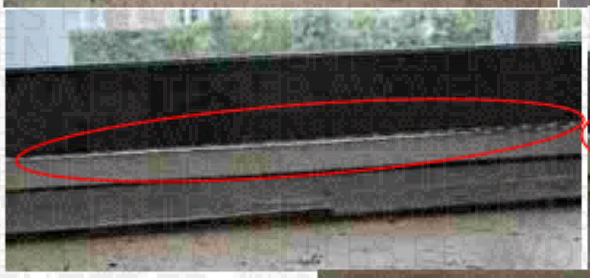
Fermeture des balcons			
	Certains balcons ont été fermé par des fenêtres côté façade nord de la résidence. Fermeture par des menuiseries coulissantes ou ouvrant à la française en aluminium ou PVC, selon logement. *La qualité du vitrage n'a pas pu être observée.*	*Création d'espaces tampons solarisés permettant de réduire la différence de température entre l'intérieur et l'extérieur.* ***Risque de surchauffe en été.*** *Etat correct de la fermeture des balcons.*	
Fenêtres locaux vélos			
	Les locaux vélos sont équipés d'une fenêtre à soufflet en bois simple vitrage et avec un verre translucide.	*Absence de dégradations visibles de ces menuiseries.* *Faibles caractéristiques thermiques (local non chauffé) donc non impactant.*	

Portes extérieures (entrées des bâtiments)





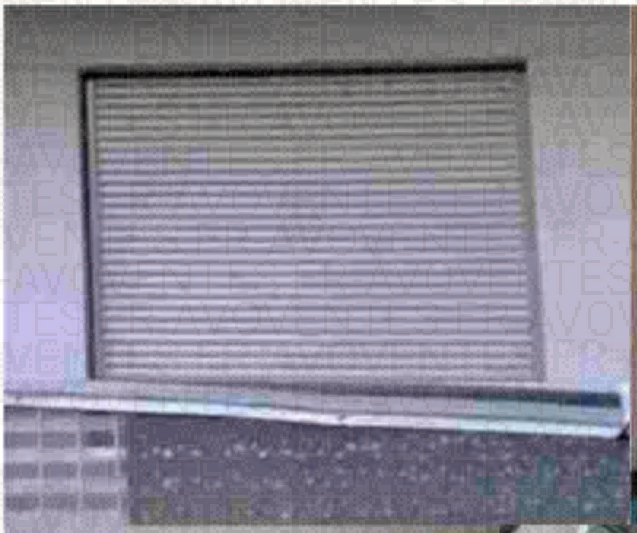
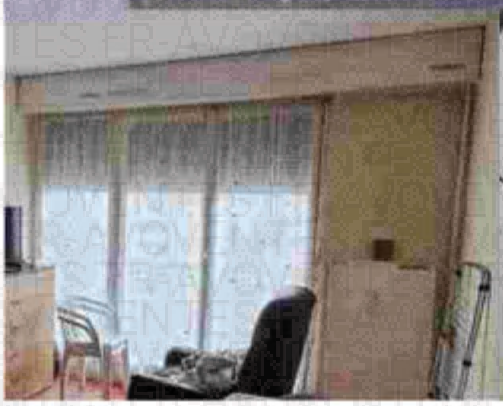








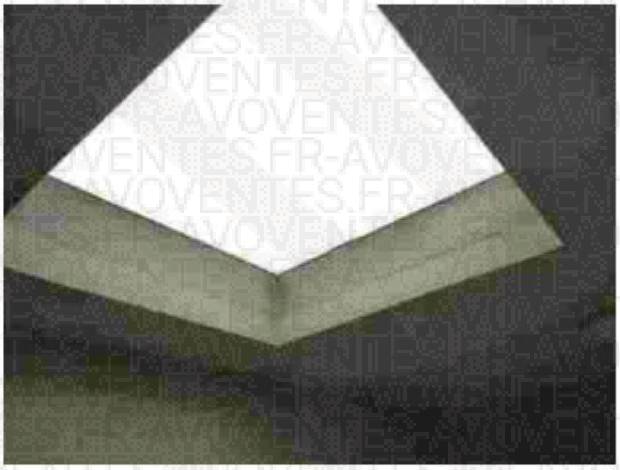
	<u>Portes d'entrée identiques entre montées.</u> Portes métalliques à vitrage doublé avec interphone et accès contrôlé par ventouse magnétique (badge et bouton poussoir en sortie). Présence de nombreux jeux engendrant une faible étanchéité à l'air, principalement due à un défaut de pose et d'assemblage entre le vantail et le fixe. Seuil métallique sans joint pour la montée 15.	*Menuiseries récentes avec une bonne performance thermique.* ***Cependant, la mauvaise pose de ces dernières ne garantit pas une bonne étanchéité à l'air.*** *Bon état et bonne performance des portes d'accès aux bâtiments depuis les garages.*	

	Autres portes : *Portes métalliques pleines à contrôle d'accès par ventouse magnétique et badge/bouton poussoir. Bonne étanchéité des portes d'accès depuis les garages.*		
Portes palières logement	 		
	Portes palières en bois à béquille double. Présence de sonnette, porte-nom des occupants, et numéro du logement.	*Ensemble en état d'usage. Néanmoins, d'un point de vue thermique, acoustique et sécuritaire, ces portes ont de nombreuses lacunes.*	
Occultations	   		

	Volets roulants en aluminium avec coffre en intérieur et commande manuelle par des manivelles à cardans, sauf exception où les commandes ont été électrifiées. *Présence d'entrée d'air sur les coffres.* *Présence ponctuelle de stores bannes en façade Sud.*	*Ensemble en état variable. Certains volets coulissent difficilement. D'autres sont abimés.* *Les tabliers sont en état d'usage.* ***Absence d'isolation des coffres**, nombreux transferts thermiques par les entrées d'air et la faible performance thermique des coffres.*	

4.3.4. Plancher haut – Toiture

Thème	Photo		
	Descriptif	Etat de conservation	Code couleur
Toiture terrasse			
	Complexe de toiture terrasse comprenant : - *Une protection lourde gravillonnée ;* - *Un revêtement d'étanchéité ;* - *Un isolant d'environ 5 cm ;* - *Une dalle béton de 15cm.* - *Des relevés d'étanchéité gaufrés.*	*Etat général des toitures correctes mais vieillissant, à surveiller de très près.* *Cependant, certaines parties n'ont pas de protection gravillonnée exposant*	

	Vigilance : Le type d'isolant et son épaisseur ne peut pas être précisément défini sans sondage destructif. *Présence d'ouvrage maçonné sur la dalle béton pour la pose des caissons de ventilation, engendrant de nombreux ponts thermiques.* *Absence de garde-corps ou de ligne de vie pour les interventions en toiture.* *Absence de protection lourde sur les toitures des ascenseurs. Risque de dégradation importante de l'étanchéité de cette toiture.* *Présence de couvertines en protection des acrotères de 15cm.* *Présence légère de mousse répartie sur l'ensemble des toitures.*	*l'étanchéité aux UV, les dégradant fortement.* *En cas d'isolation de la toiture il faudra entreprendre une réhausse des plénums de ventilation, d'adapter l'accès aux toitures et d'intégrer les refends apparents sous gaufrage dans l'isolant pour réduire les ponts thermiques.*	
Skydomes	 		
	Présence de skydomes/puits de lumière fixe donnant sur les cages d'escalier. *Les costières seront à réhausser en cas d'isolation de la toiture.* *Remplacement possible des skydomes pour mettre en place un système de désenfumage des cages d'escalier.*		

4.3.5. Plancher bas

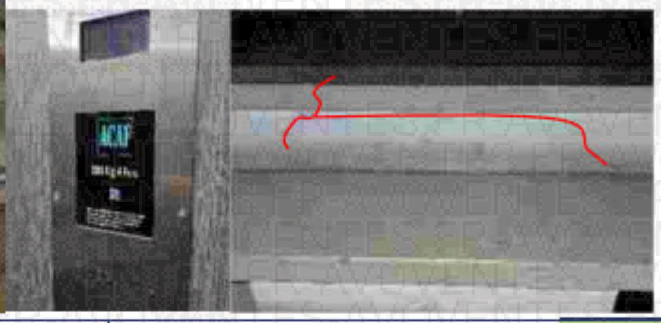
Thème	Photo	Descriptif	Etat de conservation	Code couleur
Plancher bas		*<u>Composition :</u> dalle béton d'environ 20 cm. Présence d'un isolant dans les sous-sols des montées. Isolant de 10 cm chevillé dans la dalle.* *Absence d'isolant dans les parties privatives. Isolation du plancher bas des parties donnant majoritairement sur des locaux non chauffés au RDC.* *Isolant non continu (coupure au niveau de passage de câble) : non dévoiement des réseaux lors de l'isolation.*	*Dégradations ponctuelles de l'isolant, sinon ensemble en bon état.* ***Incohérence dans la pose de l'isolation car donnant sur des locaux non chauffés. De plus, un dévoiement ou un passage en goulotte des réseaux est nécessaire pour assurer la continuité de l'isolation.***	

4.3.6. Circulations et gaines

Thème	Photo		
	Descriptif	Etat de conservation	Code couleur
Entrées & halls			
	Sol carrelé, mur et plafond peint en blanc. *Boîtes aux lettres présentes dans les entrées.* *Présence d'un habillage lambris montée 13.*	*Ensemble en état d'usage (mur, plafond, sol).*	
Circulations horizontales			
	Garde-corps d'étage en bois à trois lisses. *Sol carrelé.* *Mur peint.*	*Ensemble en état d'usage : mur, sol, plafond.*	

Circulations verticales (escaliers /ascenseurs)



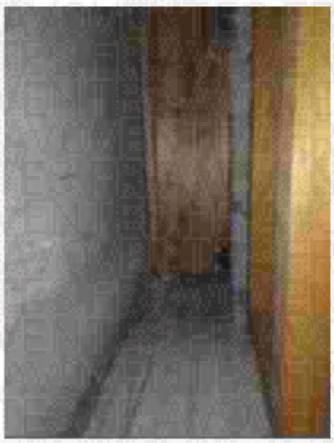


Un escalier et un ascenseur sont présents dans chaque montée.
Escalier à limon central bétonné ;
Absence de nez de marche anti-dérapante.
Présence d'un garde-corps avec main courante en bois.
Ascenseur 4 personnes.

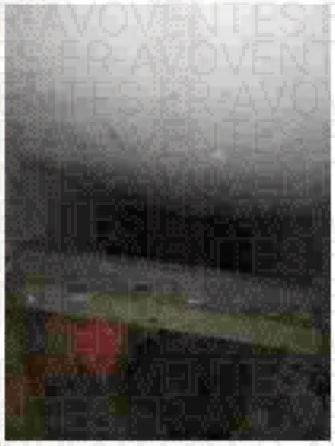
Escalier bien entretenu et en bon état général.

Présence de fissures au niveau des dernières marches des escaliers (en vue de face et en sous face). Une étude structurelle ou une analyse de l'évolution de ces fissures est conseillée.

Gaines techniques

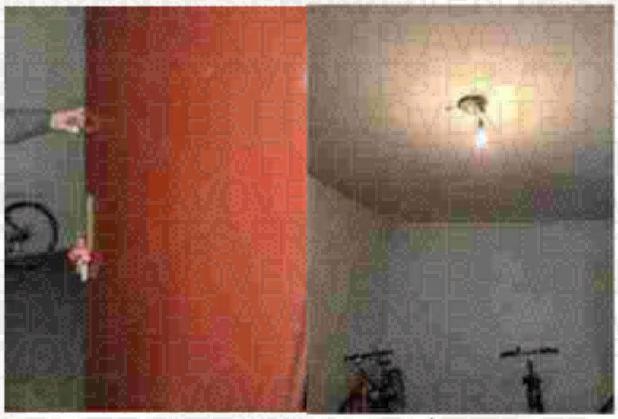






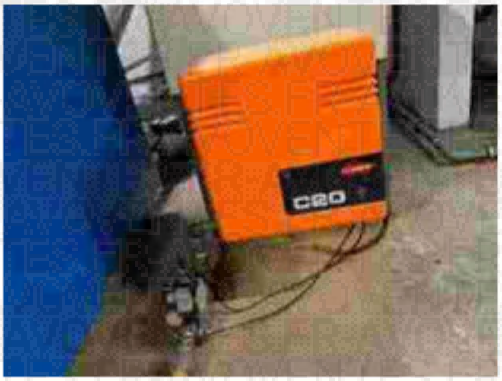
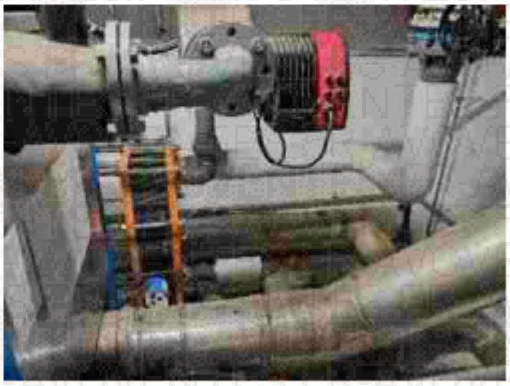
Au niveau de certaines montées, des objets sont accumulées dans les gaines techniques. Une ancienne gaine de vide ordure ventilée est aujourd'hui condamnée mais pourrait être réutilisée suite à la mise en place d'équipement d'énergie renouvelable en toiture.

4.3.7. Locaux vélos

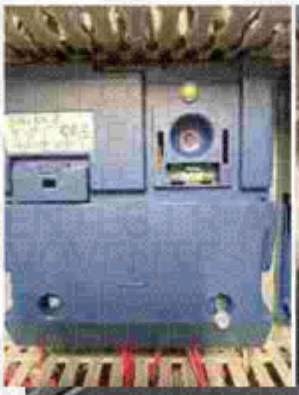
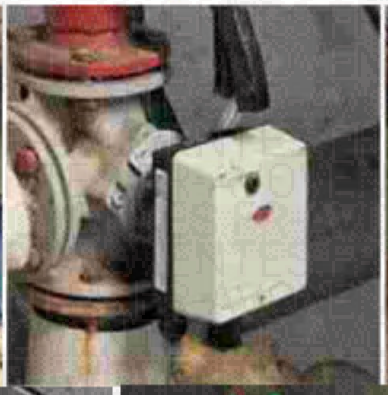
Thème	Photo		
	Descriptif	Etat de conservation	Code couleur
Locaux vélos			
	Présence de locaux vélos dans l'ensemble des résidences. *Portes intérieures fermées à clés.* *Absence de râtelier.*	*Ensemble en état correct.*	

4.4. Fluides et systèmes

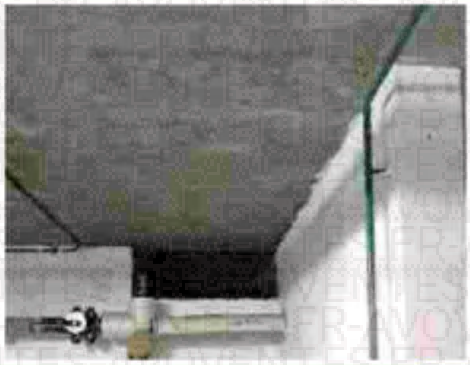
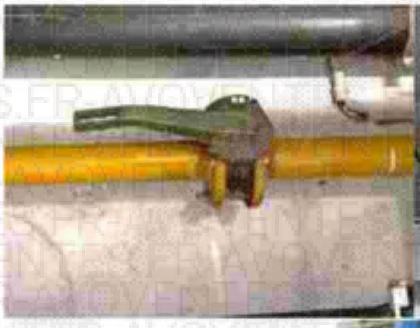
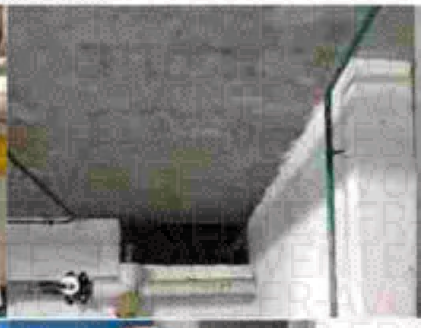
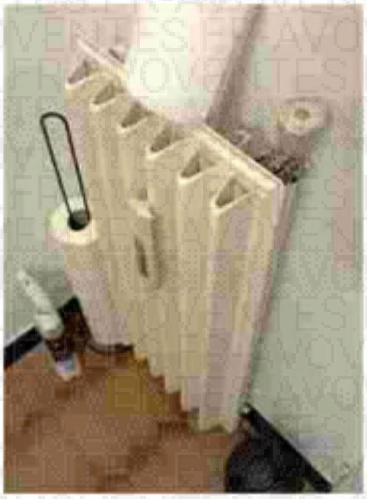
4.4.1. Chauffage

Thème	Photo		
	Descriptif	Etat de conservation	Code couleur
Système de production : chaudière GAZ	 		




	Présence de deux chaudières (y compris brûleurs) gaz dont une récente à condensation fonctionnant à l'année et une autre, vétuste, potentiellement hors service ou utilisée uniquement lors de grosses périodes de froid. *Un circuit primaire alimente un échangeur à plaque qui transfère les calories aux circuits secondaires, dont un qui part dans les logements et l'autre qui alimente les ballons de production d'Eau Chaude Sanitaire.* *Ensemble bouclé.* *Présence d'un vase d'expansion sur le circuit primaire.*	*Chaudière fonctionnelle, en bon état.* *Etudier et envisager la dépose totale de la seconde chaudière.* *Nombreuses pertes thermiques par l'échangeur à plaque non isolés.* *Fonctionnement par condensation mal réalisé de la chaudière (retour trop chaud).* ***L'échangeur n'est pas isolé.***
Equipements de distribution et de régulation	     	

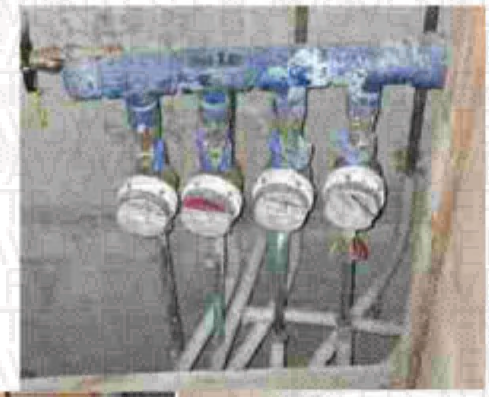
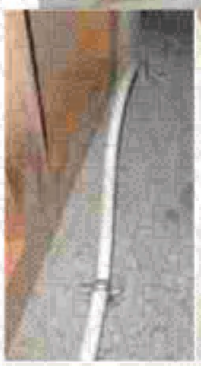
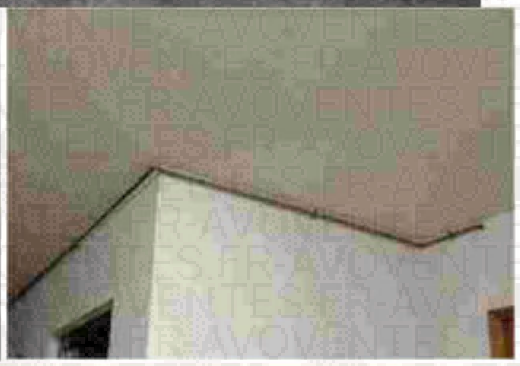
	Deux départs de chauffage (montée 13 et montée 15, 17, 19). *Régulation des températures de départ du chauffage sur sonde extérieure via les vannes 3 voies.* *Ensemble des réseaux calorifugés.* *Absence du calorifuge des vannes et autres équipements.* *Présence de deux pompes de circulation à débit variable en parallèle et fonctionnant sur horloge pour chaque départ.* *Hauteur manométrique, point de fonctionnement et débit renseignés dans l'interface des pompes.* *Présence des vases d'expansion sur le circuit secondaire de chauffage.* *Vigilance montée 13 : le point de fonctionnement que nous avons calculé pour les pompes circulation de la montée 13 diffère avec celui mis en place. Nous sommes arrivés aux résultats suivants :* - *Pression statique : 2,1 Bar ;* - *Point de fonctionnement : 6,5 m3/h et 6 mht.*	*Calorifuge des réseaux en bon état majoritairement, quelques dégradations importantes ponctuelles.* *Vannes 3 voies vieillissantes mais fonctionnelles.* *Pompes de circulation récentes, en très bon état.* *Thermomètres existants défaillants : il faudrait envisager le remplacement des thermomètres des réseaux chaud par des thermomètres à doigts.*	
Réseaux de distribution			
	Colonnes montantes en acier. *Distribution par colonnes montantes par radiateur.* *Réseaux calorifugés en locaux non chauffés (sous-sol).*	*Colonnes montantes dans les logements en état correct, absence visible de fuites dans les logements visités.* ***Présence de fuites en sous-sol au niveau des caves. Conduits fortement corrodés. Un remplacement de ces conduits est à réaliser. Une inspection de l'ensemble des réseaux est à effectuer afin d'éviter des dégâts des eaux importants.*** *Bon état du calorifuge des réseaux, cependant calorifuge incomplet, non continue.*	!

Ventilation chaufferie	 
	La chaufferie est ventilée par une ventilation haute est basse.
Limitation des risques (incendie, fuite de gaz)	   
	Dalle béton servant de parois coupe-feu. Absence de flocage coupe-feu. *Présence d'une vanne d'arrêt reliée au boîtier extérieur.* *Présence d'un extincteur en amont de la chaufferie.* *Surélévation de la chaudière sur socle béton de 10 cm.* *Porte de la chaufferie à accès restreint et coupe-feu.*
Emetteurs	 

	 		
	Robinets simples et ponctuellement robinets thermostatiques. *Radiateurs bitubes à eau en acier présents en cuisine, séjour et salle de bain.* *Radiateurs fonctionnant en rayonnement et en convection, adaptés à l'usage du bâtiment ;* *Désembouage fortement conseillé, radiateur par radiateur.* *Présence de répartiteur de frais de chauffage.*	*Radiateurs en bon état.* *Le remplacement des robinets simples par des robinets thermostatiques est fortement recommandé, car robinet simple non efficace et vétuste.*	

4.4.2. Eau Chaude Sanitaire (ECS)

Thème	Photo		
	Descriptif	Etat de conservation	Code couleur
Système de production : chaudière GAZ			
	Le circuit secondaire provenant de l'échangeur à plaque est utilisé comme circuit primaire pour l'alimentation en chaud des ballons ECS d'environ 1000 L isolés. *Ensemble bouclé.* *L'arrivée d'eau froide adoucie circule dans les ballons montés en série avant de partir dans les logements.*	*Ensemble fonctionnel et en bon état.* *Thermomètres existants défaillants : il faudrait envisager le remplacement des thermomètres des réseaux chaud par des thermomètres à doigts.*	

	Des pompes de circulations permettent le déplacement des fluides. *Certains réseaux ne sont pas calorifugés.*		
Distribution	    		
	Réseau bouclé. *Compteurs ECS en gaines palières.* *Passage des réseaux dans les dalles.* *Réseaux en majorité corrodés.* *Certains réseaux ont été remplacés et sont apparents sous goulotte ou non dans les communs.* *Calorifuge incomplet.* *Absence de purgeur en partie haute des distributions ECS.*	*Ensemble des réseaux vieillissants.* *Une vérification de l'état des réseaux est conseillée, du fait de la vétusté et l'ancienneté de ces derniers.*	

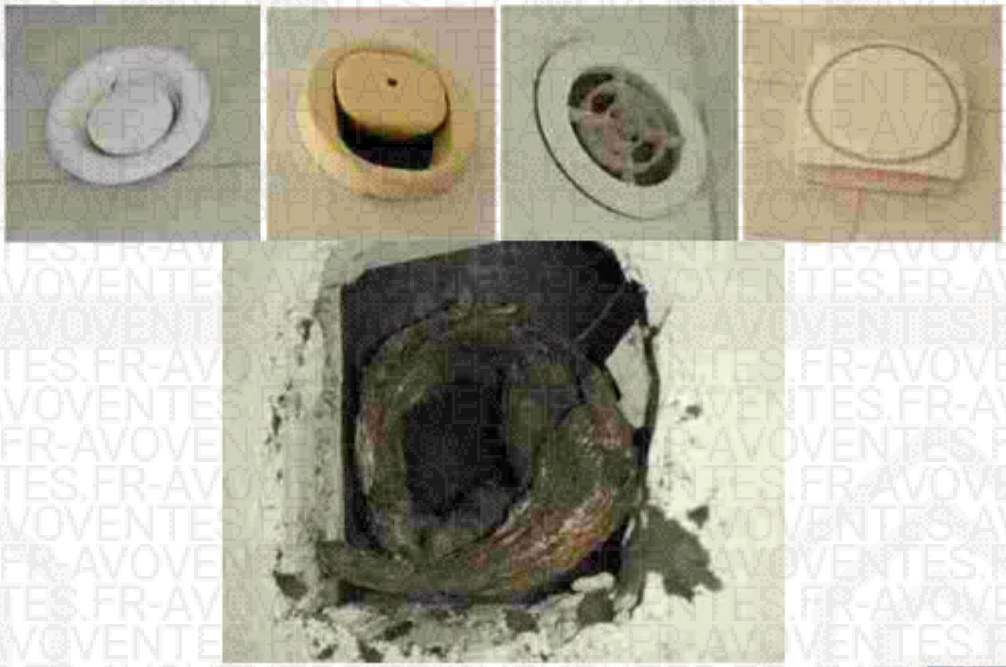
4.4.3. Plomberie

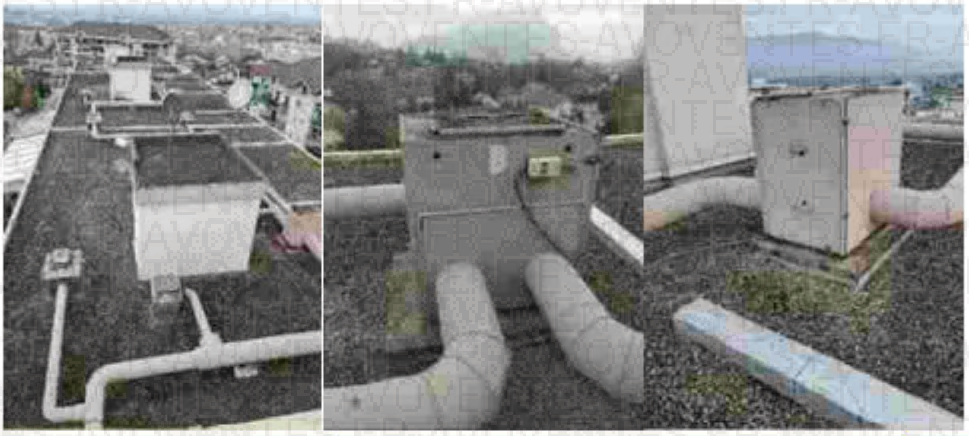
4.4.3.1. Réseaux d'eau : EF & EU

Thème	Photo		
	Descriptif	Etat de conservation	Code couleur
Arrivée Eau Froide Sanitaire et distribution			
	Arrivée d'eau froide en chaufferie (sous-sol montée 13). *Conduits en acier.* *Présence d'un détendeur et d'une vanne.* *Absence de disconnecteur (clapet anti-retour) sur le réseau public.* *Présence d'un adoucisseur pour l'EFS.* *Compteurs EF en gaine palière avec clapet EA.* *Présence d'une cartouche antitartre sur un départ d'EF en logement : ces dispositifs sont autorisés sous réserve de conservé un point d'eau « non traité » dans le logement. Or, l'emplacement de ce dispositif ne permet pas d'accéder à de l'eau potable non modifiée.*	*Conduit en acier d'état variable : corrosion visible des conduits.* *Détendeur et vanne d'arrivée d'EF vieillissante, un remplacement dans les prochaines années sera à anticiper.* *Adoucisseur en bon état.*	
Eaux usées			
	Réseaux EU en gaine technique bois ou brique, présence d'ancienne fuite. *Réseaux dégradés ponctuellement.*		

	Au vu de l'âge du bâtiment, un passage caméra dans les réseaux permettrait de vérifier l'état des conduits, ainsi qu'avoir une estimation sur la durée de vie de ces derniers pour anticiper un remplacement.	

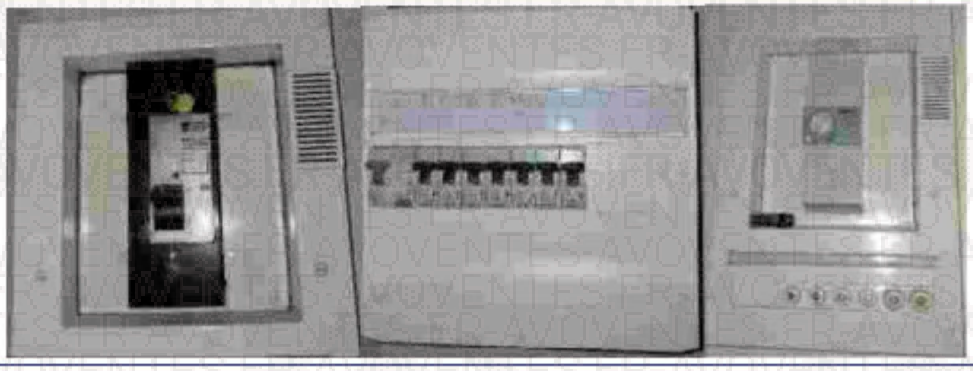
4.4.4. Ventilation mécanique contrôlée (VMC)

Thème	Photo		
	Descriptif	Etat de conservation	Code couleur
Entrées d'air			
	Les entrées d'air simples des pièces sèches sont situées sur les coffres des volets roulants. *Doubles entrées d'air dans certains logements (sur le coffre et sur la menuiserie), non réglementaire.* *Entrées d'air présentes en cuisine pour certains logements, non-conforme.*	*Entrées d'air souvent encrassées et parfois obstruées démontrant d'un manque d'entretien (nettoyage).*	
Bouches d'extraction			
	Bouches de ventilation à réglage manuel.	*Bouches en majorité encrassées, un nettoyage régulier est conseillé.*	

	Plusieurs types de bouches sont présentes, plus ou moins vétustes. *Certaines cuisines ne possèdent pas de bouches d'extraction.* *Présence de hotte à recyclage dans certaines cuisines.* *Présence d'ancienne grille de ventilation naturelle, ainsi que de bouches motorisées à commande sur interrupteur.*	***Réseau fortement encrassé, un nettoyage du réseau au niveau de chaque bouche est recommandé,*** *ainsi que la vérification de la bonne fixation de la liaison entre la bouche et son réseau.*	
Caisson de ventilation & réseaux de ventilation			
	Caisson de ventilation en toiture. *1 moteur par montée, soit 4 moteurs au total.* *Réseaux circulant en toiture avant de récupérer les conduits de ventilation galvanisés.*	*Caisson vieillissant, mais l'extraction de l'air viciée semble satisfaisante.* *Absence d'humidité notable.* *Réseaux de ventilation apparents majoritairement en bon état.* *En cas d'isolation de la toiture, une réhausse de certains réseaux et des plénums sera nécessaire.*	

4.4.5. Electricité

Thème	Photo		
	Descriptif	Etat de conservation	Code couleur
Compteur Linky			

	Les compteurs Linky (logement et communs) sont au niveau des gaines palières. *Contrats des compteurs variant de 3kVA à 6kVA et 9 à 18 kVA pour les communs.* *Compteur Linky des communs (ascenseur/chaufferie/ventilation) séparé.*	*Ensemble conforme aux exigences réglementaires.* ***VIGILANCE** : câble de terre nu, risque d'électrisation/électrocution.* ***Constat** : l'abonnement des équipements des communs est souvent surdimensionné par rapport aux besoins soutirés. Une diminution de la puissance de l'abonnement permettrait de faire des économies.*	
Disjoncteurs & AGPC des communs	 		
	Présence de disjoncteurs plus ou moins récents : ensemble hétéroclite. *Présence d'Appareils Générales de Commande et de Protection :* - *Hauteur non respecté en local vélo.*	*Une mise en sécurité des communs comprenant la dépose des anciens appareils non utilisés est à envisager.*	
Tableaux électriques des logements			



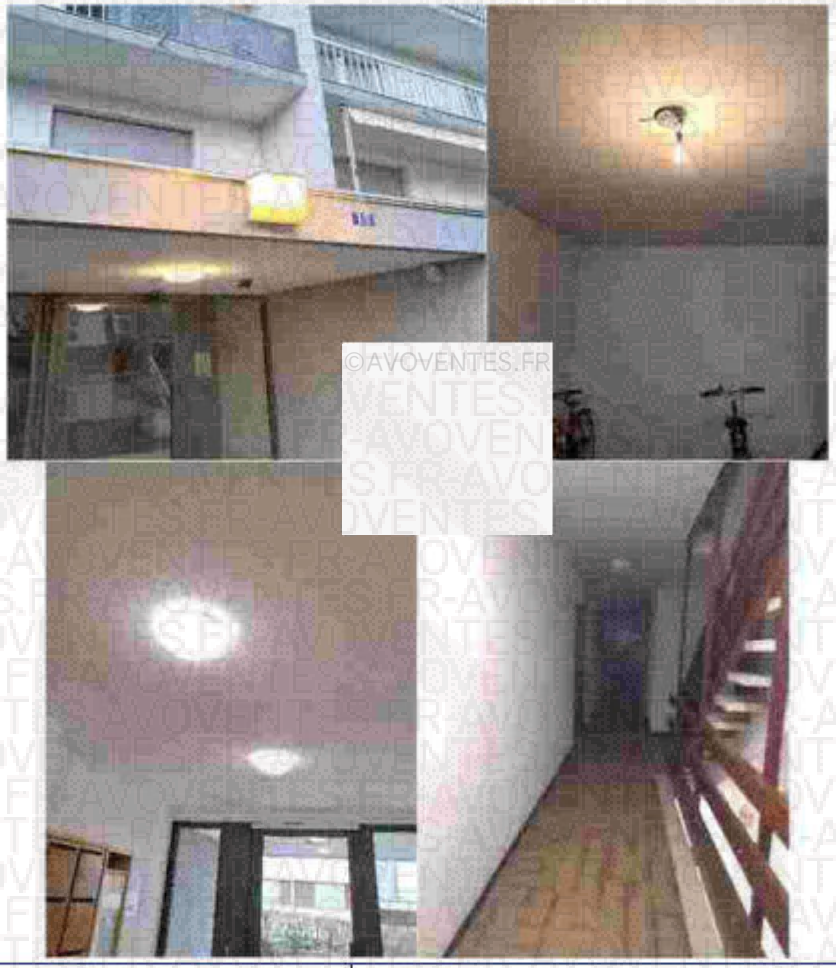
	Hétérogénéité des équipements des tableaux électriques des logements. *Présence dans chaque logement d'un disjoncteur différentiel de branchement de 500 mA.* *Absence fréquente d'interrupteurs différentiels (DDR) de 30 mA.* *Présence de porte fusibles d'époque dans certains logements, non conforme aux exigences actuelles mais fonctionnels.*	*Ensemble des équipements en bon état et à première vue fonctionnel.* *Cependant, une mise en sécurité des logements est à envisager pour garantir la sécurité des occupants, notamment par la suppression des fusibles et l'installation de DDR.* *Il est important d'indiquer sur chaque disjoncteur divisionnaire, son lieu d'action.*

Transformateur



Présence d'un transformateur sur la propriété.
Accès réservé aux personnes habilitées : espace fermé et ventilé.

4.4.6. Eclairage

Thème	Photo	Descriptif	Etat de conservation	Code couleur
Entrées & Circulations & Locaux vélos	 ©AVOVENTES.FR	*L'ensemble des éclairages des circulations et des entrées sont des plafonniers LED à détection de présence :* *- 3 luminaires/niveau.* *Locaux vélos : boutons poussoirs sur minuterie et ampoule sans protection.*	*Les plafonniers sont récents et en bon état.* *Certains plafonniers (entrée bâtiment A) ne fonctionnent plus.* *Mauvais état des luminaires dans les locaux vélos.*	

Extérieur	 		
	Plafonniers LED extérieur en sous face des casquettes sur détection de présence et crépusculaire. *Spot lumineux en nez de casquette sur commande crépusculaire et détection de présence.* *Présence de lampadaires en périphérie de la propriété pour les parkings.* *Eclairage des pourtours des bâtiments par des lampadaires fixés sur les murs extérieurs.*	*Ensemble en bon état et fonctionnel.*	

4.4.7. Incendie

Thème	Photo	Descriptif	Etat de conservation	Code couleur
Equipements présents	  	*Présence de plans d'évacuation au niveau de chaque entrée.* *Présence par montée de deux extincteurs :* - *Eau pulvérisée type AB au RDC ;* - *CO2 au dernier étage.* *Absence de système de désenfumage des cages d'escalier. Facilement réalisable grâce aux skydomes existants.*	*Système de sécurité incendie non conforme à la famille du bâtiment.* *En cas de réfection de la toiture, il serait judicieux de mettre en place des systèmes de désenfumage pour chacune des montées d'escalier.*	

5. MODELISATION THERMIQUE DE L'EXISTANT

La modélisation thermique du bâtiment a été réalisée selon :

- **Calcul DPE 3 Cl collectif – logiciel utilisé : PLEIADES.**
- **La méthode dite « au réel » - logiciels utilisés : PLEIADES & NEPSEO.**

L'objectif de la modélisation thermique est de connaître la répartition des consommations du bâtiment afin d'adapter les préconisations d'amélioration énergétique.

Le **calcul DPE** permet de tester différents scénarii de travaux afin de proposer un bouquet de travaux qui permettra d'atteindre une étiquette énergétique visée. Quatre scénarii progressifs seront proposés.
Pour information, le calcul DPE ne prend pas en compte l'occupation du bâtiment. Il détermine l'efficacité du bâtiment et des équipements à partir d'usage standardisé.

La méthode dite « au réel » permet de modéliser les consommations par usage, avant et après travaux, par rapport à l'occupation et l'usage réel du site. Il permet donc pour chaque action de travaux et scénarii de travaux de définir un pourcentage de diminution des consommations énergétiques et le gain financier réel associé du bâtiment pour un scénario donné. Cette méthode permet d'obtenir des résultats au plus proche de l'occupation et de l'usage du bâtiment.

Les usages considérés pour les consommations d'énergie sont :

- Le chauffage (chaudière gaz et radiateurs bitubes robinets simples) ;
- Les auxiliaires de chauffage ;
- L'eau chaude sanitaire (ballons collectifs alimentés par la chaudière gaz) ;
- Les auxiliaires de ventilation ;
- L'éclairage.

5.1. Répartition des déperditions et des consommations

5.1.1. Déperditions liées à l'enveloppe

La modélisation de la copropriété La Résidence des Bois permet d'évaluer la part des déperditions thermiques attribuée à chaque composant de l'enveloppe du bâtiment. Sont ainsi pris en compte : les murs extérieurs, la toiture, les portes et fenêtres, les ponts thermiques, les infiltrations d'air et la ventilation, le plancher bas, ainsi que les parois en contact avec des locaux non chauffés.

Le schéma ci-contre met en évidence les éléments du bâtiment les plus responsables des pertes de chaleur.

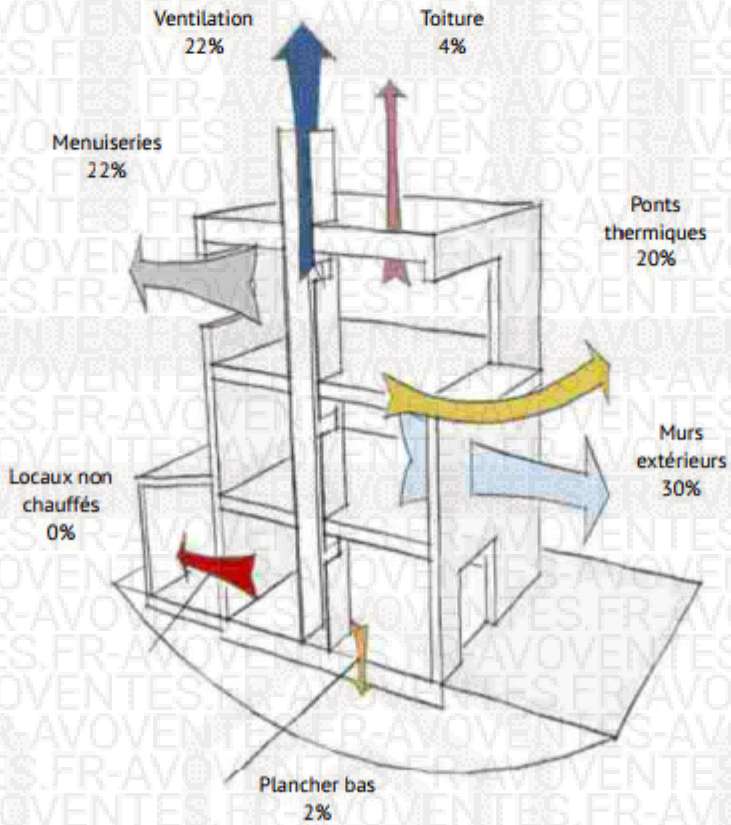


Schéma des répartitions des déperditions

La modélisation montre que les principales sources de déperditions thermiques sont les murs extérieurs, les menuiseries et les ponts thermiques.

Les murs n'étant pas isolés ne permettent pas de couper les ponts thermiques et ont des performances thermiques faibles.
Ensuite, votre bâtiment possède de nombreuses fenêtres, ce qui implique une surface vitrée importante. Les murs, non isolés, ne permettent pas de limiter les ponts thermiques et présentent de faibles performances thermiques.
Par ailleurs, le bâtiment comporte de nombreuses fenêtres, ce qui entraîne une surface vitrée importante. Certaines d'entre elles, d'origine, sont en simple vitrage et présentent des menuiseries en bois dégradées.
Le système de ventilation est pénalisé par l'encrassement des bouches et la vétusté des moteurs, ce qui limite son efficacité.
Ces éléments constituent donc des postes à traiter en priorité.

En revanche, la toiture et le plancher bas bénéficient déjà d'une certaine isolation, ce qui limite les déperditions à ces niveaux.

5.1.2. Résultats des consommations suite de la modélisation au réel

La modélisation des déperditions et des systèmes permet d'obtenir les consommations du bâtiment pour les usages suivants : (chauffage, eau chaude sanitaire – ECS, auxiliaires de ventilation, électricité).

Consommations d'énergie par usage		
Usage	**Consommation (kWhEF)**	**%**
CHAUFFAGE	580 095	74,2%
ECS	162 752	20,8%
VENTILATION	8 963	1,1%
ÉCLAIRAGE	7 258	0,9%
AUXILIAIRES	18 000	2,3%
ÉLECTRICITÉ SPÉCIFIQUE	5 119	0,7%
TOTAL	**782 186**	**100%**

Répartition des consommations toutes énergies confondues

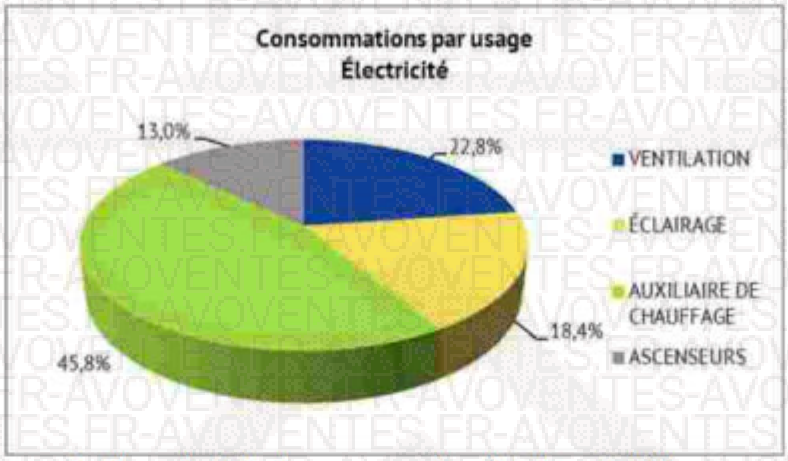
Le chauffage à lui seul représente environ 75% des consommations annuelles et l'eau chaude sanitaire un peu plus de 20% des consommations.

La réduction des consommations énergétiques de ce bâtiment s'axera principalement autour du chauffage et de l'eau chaude sanitaire.

- Les premières actions à mener concernant le chauffage se portent sur le réseau existant en traitent les fuites, en optimisant le fonctionnement des appareils, et en nettoyant les conduits par un désembouage ;
- Les secondes actions se focaliseront sur l'isolation du bâtiment afin de réduire les besoins de chauffage du bâtiment ;
- Quant au système de production et de distribution d'eau chaude sanitaire, un travail est à effectuer pour optimiser et mieux réguler les équipements.

5.1.2.1. Détail des répartitions des consommations par énergie

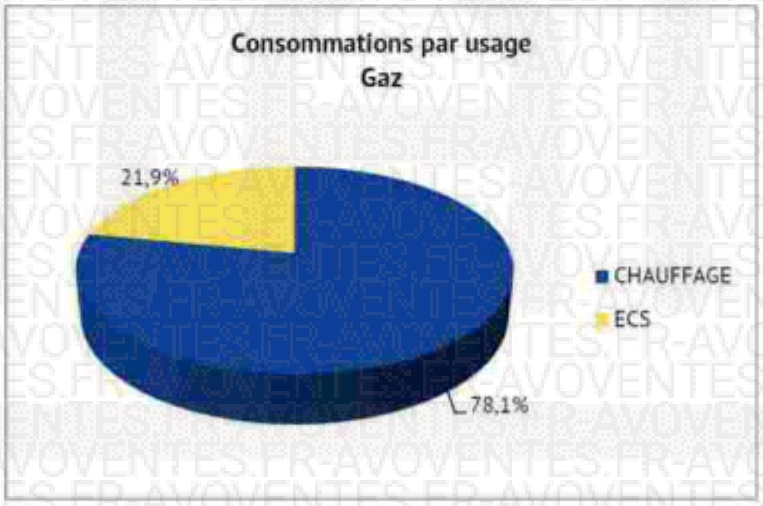
- *Electricité*



Graphique circulaire des consommations électriques du bâtiment

La majorité des consommations proviennent des équipements en chaufferie que ce soit pour la production ou la distribution de chauffage et d'ECS. Ensuite, ce sont les consommations liées aux fonctionnements des caissons de ventilation. Enfin, l'ensemble des lumières de la résidence.

- *Gaz*



Graphique circulaire des consommations électriques du bâtiment

Ce graphique circulaire permet d'observer la part de gaz qui est utilisée pour la production de chauffage comparé à celle utilisée pour l'ECS. En période hivernale, la répartition en gaz est donc de 80% pour le chauffage contre 20% pour l'ECS.

6. SINGULARITES & POINTS PARTICULIERS EN CAS DE TRAVAUX

6.1.1. Amiante

Les bâtiments ayant été construits dans les années 1970, la réalisation de Diagnostic Amiante Avant Travaux (DAAT) est une obligation légale. De même, la copropriété doit être en possession d'un Diagnostic Technique Amiante (DTA).

6.1.2. Chauffage & ECS

6.1.2.1. Réseaux de distribution

Lors de la visite, nous avons pu constater un dégât des eaux dans les caves de la montée 13. La fuite provenait d'une colonne montante de chauffage. Cette colonne montante était particulièrement corrodée comme le montre la photo ci-contre.



Réseaux de chauffage corrodés, sous-sol, montée 13

Sur la base du livret de chaufferie, la fuite occasionne une perte d'environ 7 m³ par an, soit 7 000 litres d'eau gaspillés chaque année.
Au vu de l'âge du bâtiment, il est fort possible que ce cas se répète sur d'autres colonnes montantes. Un remplacement progressif des colonnes montantes est donc à anticiper avant que ce phénomène se répercute à d'autre endroit.
Par ailleurs, un entretien régulier des réseaux, tel que le désembouage, est fortement recommandé. Cette opération préventive contribue à prolonger la durée de vie des installations tout en améliorant la circulation de l'eau de chauffage, ce qui permet d'assurer une répartition homogène de la chaleur entre les différents étages et bâtiments.

En parallèle, la distribution d'eau chaude sanitaire se fait en gaine palière où des piquages sont visibles pour amener l'ECS jusqu'aux logements. Néanmoins, cette distribution passe au sein du plancher, dans la dalle. Lorsque des fuites ou des problèmes sur ces réseaux apparaissent, la nouvelle distribution se fait en apparent sous goulotte dans les communs.

6.1.2.2. Chaufferie

Chaufferie état existant
La chaufferie est entretenue, le livret est mis à jour à chaque visite et l'ensemble des réseaux – hors eau froide – sont calorifugés. Seulement, les équipements sur les réseaux ne sont pas isolés (vannes, échangeurs, pompes, etc.).

Les singularités de cette chaufferie proviennent en partie des fuites présentent sur les réseaux de chauffage et d'ECS. En effet, la perte en eau dans les réseaux réduit la pression et donc le débit. Il devient donc nécessaire de remplir fréquemment le réseau de chauffage en eau afin de garantir le bon écoulement de l'eau de chauffage et

une bonne homogénéité de chaleur à l'échelle des bâtiments. En contrepartie, la facture en eau et les détériorations sur les réseaux augmentent, pouvant entrainer des dégâts des eaux.

Dans un premier temps, nous préconisons d'agir à la source du problème, c'est-à-dire de traiter l'ensemble des fuites, pour ensuite ajuster les points de fonctionnement, les pressions, et les débits en chaufferie.

Nos estimations de calculs ont permis d'indiquer que pour la montée 13, il faudrait :

- Une pression statique à 2,1 bar ;
- Un point de fonctionnement des pompes de circulation à :
  - Débit : 6,5m3/h
  - Hauteur manométrique : 6m.

Ce dimensionnement permettrait de combattre les pertes de charges dynamiques singulières et linéaires, ainsi que les pertes de charges statiques.

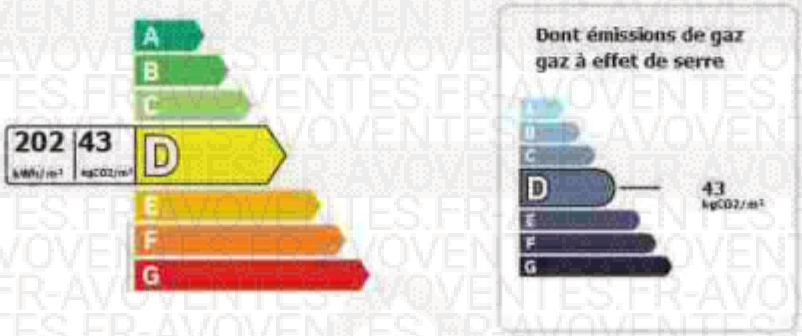
Chaufferie état projet

Les optimisations en chaufferie à effectuer en cas d'isolation thermique par l'extérieur des façades sont :

- Ajustement du débit pour répondre aux nouveaux besoins ;
- Calorifugeage de l'ensemble des équipements ;
- Remplacement de l'ensemble des thermomètres par des thermomètres à doigt indiquant directement la température du fluide ;
- Evacuer l'ancienne chaudière, et les réseaux non utilisés.

Une piste de réflexion pour réduire les factures énergétiques serait de retravailler la production d'eau chaude sanitaire, qui est actuellement 100% gaz.
En effet, l'exposition et la surface des toitures, ainsi que les anciens vides ordures prônent la mise en place de panneaux solaires thermiques. Ces derniers permettraient de fournir l'eau chaude sanitaire à l'ensemble des bâtiments. En cas de forte demande, un complément proviendrait de la chaudière gaz existante.

Cette solution permettrait de valoriser la copropriété d'un point de vue financier et écologique, d'en faire un modèle pour les copropriétés aux alentours. En outre, ce moyen de production permettrait d'atteindre une étiquette énergétique D du classement DPE.



Résultats DPE pour la mise en place de panneaux solaires pour la production d'ECS

6.1.3. Isolation thermique par l'extérieur des façades courantes

La lecture architecturale de la résidence se fait à la fois verticalement et horizontalement. En effet, le prolongement des plancher intermédiaires pour les balcons créé des lignes horizontales. De la même façon, le prolongement des murs intérieures en façade sur les balcons forme des lignes verticales.



Photo de la Résidence des Bois, façade Nord

Ces prolongements ainsi que les liaisons murs/fenêtres, engendrent de nombreux ponts thermiques linéaires, représentant environ 60% des ponts thermiques du bâtiment. En d'autres termes, ces zones entraînent une transmission accrue de la chaleur entre l'intérieur et l'extérieur, créant ainsi des déperditions thermiques.

L'isolation thermique par l'extérieur permet de réduire les ponts thermiques liés aux menuiseries et aux prolongements des murs verticaux. Néanmoins, le traitement du pont thermique lié aux balcons est difficilement réalisable en milieu occupé. Ce dernier représente 25% des ponts thermiques.

La mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur pour la Résidence de Bois impliquera une isolation des fonds de balcons et des refends sortants par un isolant mince d'environ 10 cm. Cet isolant mince de type mousse résolique ou phénolique permettrait d'atteindre une résistance thermique $R \geq 4{,}5\ m^2K/W$ et de couper une majorité des ponts thermiques.

Le déplacement et le changement de type de fixation (française à anglaise) des garde-corps selon le schéma ci-dessous seraient une solution pour restituer la surface prise par l'isolant.

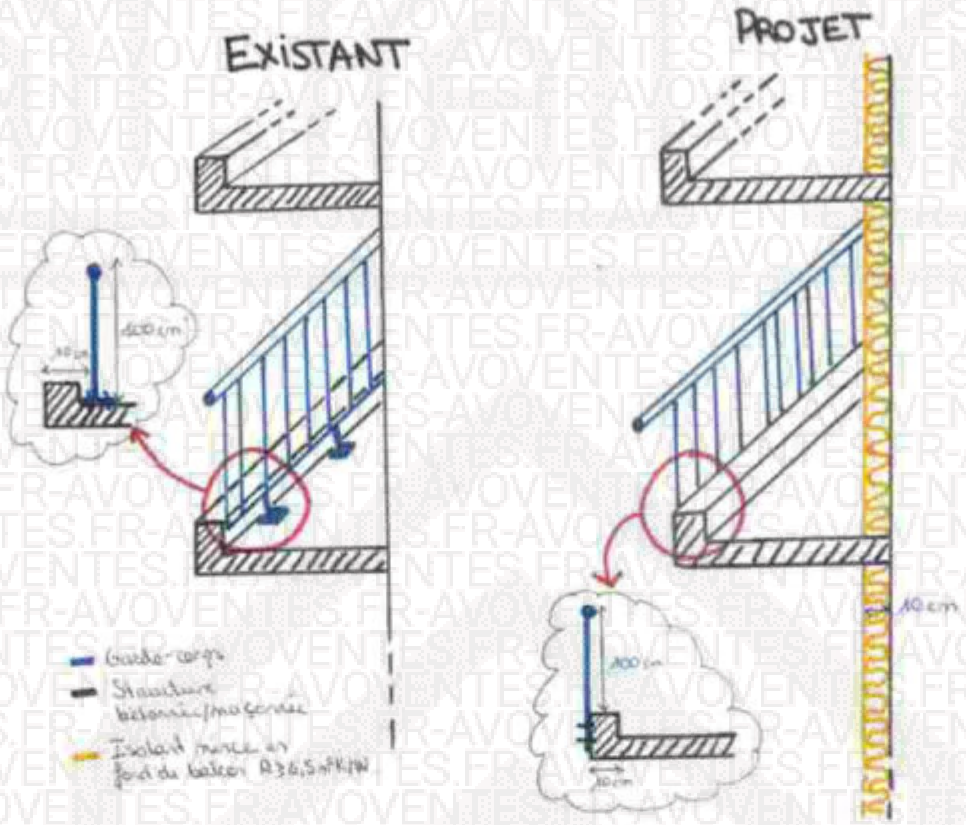


Schéma des fixations des garde-corps à l'existant et en projet pour la résidence – hors dernier étage

Plus généralement, les avantages de l'isolation par l'extérieur sont :

- Augmentation des performances thermiques par la réduction des ponts thermiques, une meilleure inertie des bâtiments et une réduction des besoins de chauffage, donc des consommations énergétiques.
- De réaliser des économies financières car il y a moins de besoins donc moins de dépenses. Cela permet aussi de revaloriser le bien immobilier car une meilleure classe énergétique donne de meilleure valeur de vente.
- D'augmenter le confort des occupants par une température intérieure plus stable (perte de la sensation de parois froide/chaude), par une amélioration de l'acoustique (réduction des nuisances sonores extérieures), et par l'absence de travaux en intérieur (pas de réduction de surface habitable).

6.1.4. Travaux en toiture

Lors de la visite, nous avons pu nous rendre sur l'ensemble des toitures de la résidence des bois. Cependant, nous n'avons pu qu'estimer l'épaisseur de l'isolation en toiture.

Afin d'avoir une idée précise du complexe en toiture, il est possible de réaliser un sondage destructif. Néanmoins, en l'absence de travaux en toiture récent et suite aux conclusions de l'état des lieux, une réfection de la toiture est à prendre en considération.

Une réfection des toitures terrasses implique des travaux induits, tels que :

- Un échafaudage toute hauteur et une grue ;
- Une dépose du complexe existant (graviers, étanchéité bitumineuse, isolants, etc.) ;
- La réhausse des plénums de ventilation, des acrotères et des costières des skydome ;
- L'adaptation des portes d'accès aux toitures ;

- La mise en place d'une ligne de vie ou de garde-corps en toiture afin de sécuriser les interventions futures.
- Le remplacement des garde-grèves des descentes d'eau pluviale et des couvertines ;
- La mise en place d'une protection lourde sur les toitures des cages d'escalier.

Par ailleurs, des refends sont apparents en toiture, la pose d'un nouvel isolant permettra de noyer ces surélévations dans l'isolant afin de garantir une continuité de l'isolation et de limiter les ponts thermiques.

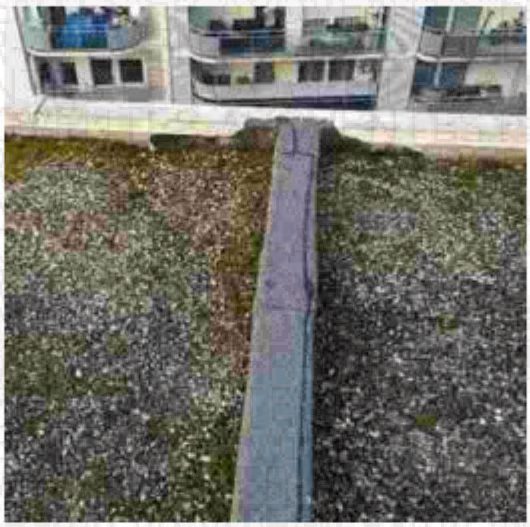


Photo des refends apparents en toiture

Le remplacement de la toiture terrasse actuelle par une toiture rampante nécessiterait des travaux conséquents, dont la réalisation est difficile à mettre en place. Effectivement, l'ensemble des réseaux d'évacuation se trouve au sein même du bâtiment. Un changement de type de toiture demanderait le dévoiement et/ou la création de nouvelles DEP. De plus, la charpente serait volumineuse et sa fixation imposerait de se rattacher aux murs porteurs. Une étude structurelle sera obligatoire pour déterminer si la structure existante aura la capacité d'accueillir les nouvelles charges.

D'un point de vue économique, il faudra prendre en compte les matériaux (pannes, chevrons, litelage, tuiles en terre cuite, isolant, surcoût dû à la fixation de la ferme sur la structure béton, les honoraires des entreprises et des bureaux d'études, etc.).

6.1.5. Actions de prévention – eaux usées

Une ancienne fuite est présente dans une descente d'eau usée au niveau de l'entrée de la montée 17. L'ensemble du système d'évacuation des eaux usées peut être à vérifier via un passage caméra.

6.1.6. Système de Sécurité Incendie

Pour un bâtiment construit dans les années 1970, les réglementations applicables à sa conception initiale sont celles en vigueur à cette date. Cependant, les bâtiments doivent également s'adapter aux évolutions réglementaires pour respecter les exigences actuelles, surtout en matière de sécurité incendie.

Le bâtiment appartient à la 3ème famille B, c'est-à-dire aux « habitations dont le plancher bas du logement le plus haut est situé à vingt-huit mètres au plus au-dessus du sol, utilement accessible aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie ».

Aujourd'hui, en termes de Système de Sécurité Incendie, la copropriété possède :

- Les consignes et plans d'incendie, exposés au niveau des halls d'entrée, à côté des boîtes aux lettres.

- Des extincteurs dans les parties communes (RDC et dernier niveau) et locaux techniques (chaufferie).

Les réglementations applicables aux bâtiments existants font référence à l'arrêté du 31 janvier 1986. De manière non exhaustive, cet arrêté indique la présence :

- D'un Détecteur Autonome Avertisseur de fumées (DAAF) dans les logements.
- D'un système de désenfumage des circulations communes, naturellement ou mécaniquement.
- D'un système d'éclairage de sécurité autonome des parties communes et éventuellement un système d'alarme sonore.
- D'un compartimentage, de matériaux et de revêtements pour garantir une résistance et une réaction au feu suffisante.
- Tous les équipements incendie (extincteurs, désenfumage, éclairage, alarmes) doivent faire l'objet de contrôles réguliers par des professionnels agréés.

En cas de travaux sur les parties communes ou équipements de système de sécurité incendie (SSI), il sera obligatoire de se conformer aux règles actuelles. Dans le cas de la résidence, cela concerne principalement le désenfumage des cages d'escalier. Un système de désenfumage des 3ème famille B comporte :

- En partie haute de l'étage le plus élevé, la cage d'escalier doit comporter un dispositif fermé en temps normal permettant, en cas d'incendie, une ouverture d'un mètre carré au moins assurant l'évacuation des fumées ;
- Une commande située au rez-de-chaussée de l'immeuble, à proximité de l'escalier, doit permettre l'ouverture facile par un système électrique, pneumatique, hydraulique, électromagnétique ou électro-pneumatique ;
- En outre, dans les habitations de la troisième famille A, l'ouverture du dispositif doit être asservie à un détecteur autonome déclencheur.

Chaque cage d'escalier de la résidence possède un puit de lumière par skydome en partie haute des cages d'escalier. Ainsi, il sera facile de mettre en place un système de désenfumage en remplacement le skydome afin qu'il soit compatible et ouvrable via un système électrique dont la commande est située au RDC.

En parallèle, la pose d'un Détecteur Autonome Déclencheur (DAD) en partie haute de la cage d'escalier facilitera l'asservissement à la commande située au RDC.

Enfin, la mise en place d'éclairages de secours et d'alarmes sonores répartis sur l'ensemble des bâtiments, au niveau des circulations horizontales, permettrait de prévenir en cas d'incendie.

7. PROGRAMMES DE TRAVAUX

7.1. Détail des programmes de travaux

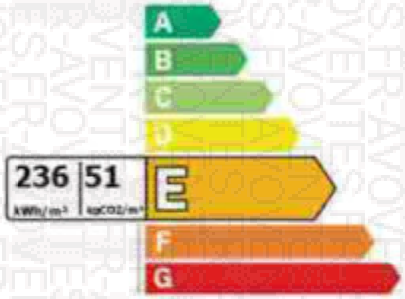
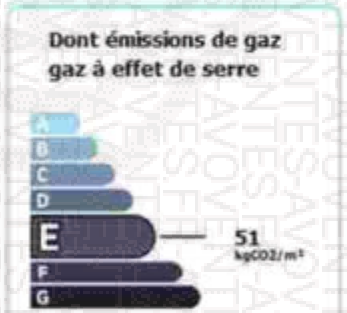
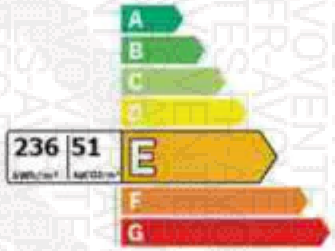
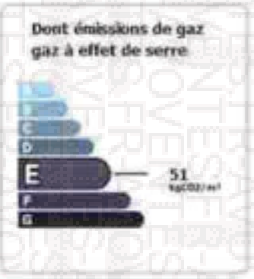
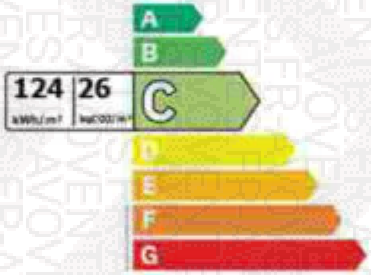
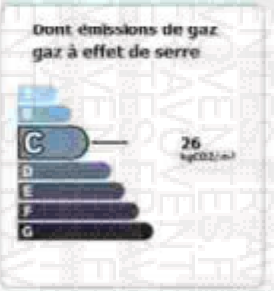
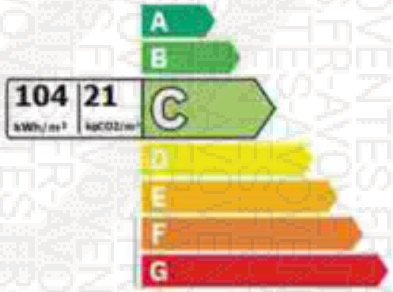
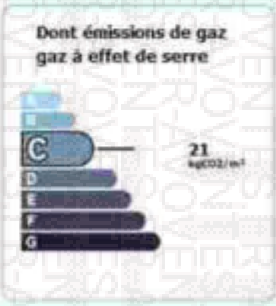
Préconisations		Scénarios				
Intitulé	Réf.	0	1	2	3	4
Optimisation des équipements en chaufferie, du système de distribution de chauffage	1	✓	✓	✓	✓	✓
Remplacement des réseaux de distributions défectueux de chauffage, d'ECS et d'EFS, selon vétusté et résulats de l'inspection	2	✓	✓	✓	✓	✓
Mise en place de vannes d'équilibrage dynamiques avec régulation de la pression différentielle en pied de colonne montante du chauffage	3	✓	✓	✓	✓	✓
Inspections localisées des colonnes montantes de chauffage, des collecteurs EU, des réseaux EFS et ECS et analyse de l'eau	4	✓	✓	✓	✓	
Remplacement ou complément de calorifuge des réseaux et équipements de chauffage, ECS et EFS en local non chauffé	5	✓	✓	✓	✓	
Isolation thermique des façades courantes par l'extérieur d'épaisseur 12 cm sous enduit	6		✓	✓	✓	✓
Isolation thermique des murs extérieurs par l'extérieur sous bardage des pignons	7		✓	✓	✓	✓
Toiture inaccessible : réfection des toitures terrasses (isolation thermique, étanchéité bitumineuse et sécurisation)	8		✓	✓	✓	✓
Toiture accessible : réfection des terrasses des derniers niveaux (isolation thermique et étanchéité bitumineuse) et remplacement des dalles sur plot	9		✓	✓	✓	✓
Mise en place d'une ventilation mécanique contôlée hygro-réglables de type A ou B	10		✓	✓	✓	✓
Mise en œuvre d'une étanchéité liquide des loggias, y comrpis remplacement des pissettes	11		✓	✓	✓	✓
Remplacement des gardes-corps, pare-vues, claustras, par des nouveaux éléments en aluminium	12		✓	✓	✓	✓
Isolation thermique du plancher bas non isolé par flocage thermique	13		✓	✓	✓	✓
Remplacement des menuiseries extérieures privatives d'origine par des menuiseries performantes de type double vitrage en PVC, y compris isolation des coffres - 40% des menuiseries existantes	14			✓	✓	✓
Remplacement des portes palières d'origine par des nouvelles portes performantes	15			✓	✓	
Désembouage et campagne d'équilibrage de l'installation de chauffage	16			✓	✓	✓
Mise en place de robinets thermostatiques sur les radiateurs à eau	17			✓	✓	✓
Installation de panneaux solaires thermiques pour couvrir une partie des besoins de l'ECS collectif	18				✓	

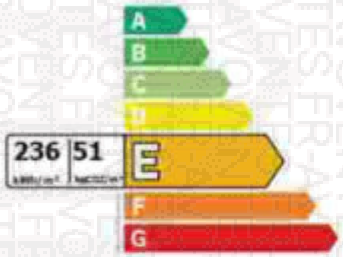
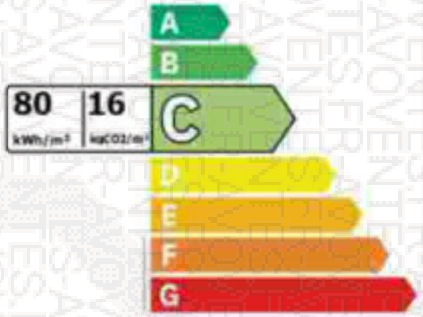
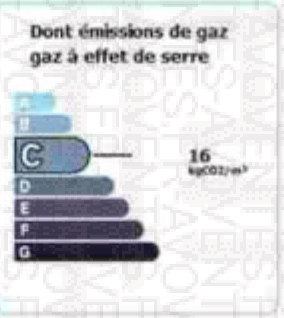
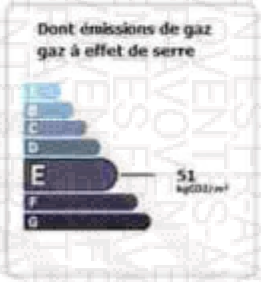
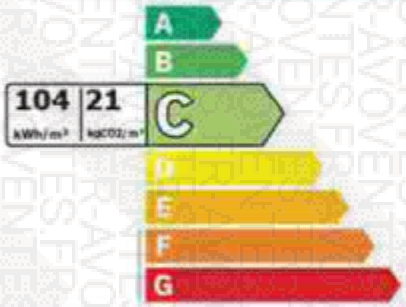
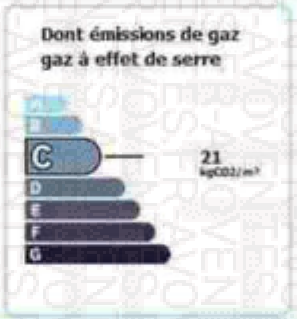
Préconisations		Scénarios				
Intitulé	Réf.	0	1	2	3	4
VARIANTE : Mise en place de panneaux solaires photovoltaïques en toiture sur revente totale	19	VARIANTES & OPTIONS				
OPTION : Mise en place d'un désenfumage automatique des cages d'escaliers	20					
OPTION : Mise en sécurité électrique des logements	21					
OPTION : Remplacement progressif des colonnes d'eaux usées et d'eaux vannes, suivant vétusté et résultats de l'inspection	22					
OPTION : Remplacement de l'ensemble des émetteurs de chauffage (radiateurs à eau)	23					
OPTION : Amélioration du confort d'été (stores bannes)	24					

7.2. Synthèse des programmes de travaux

		Consommation		Estimation des économies après travaux				Investissement		
		Avant travaux	Après travaux	Gaz à effet de serre	Gain énergétique (Energie Finale)	Etiquette DPE	Gain financier	Cout des travaux	Estimation des aides	Cout des travaux avec aides
	Scénario	kWhEP/m²SHON.an	kWhEP/m²SHON.an	kg éq CO2 / an	%		€TTC/an	€TTC	CEE	€TTC/logement
0	Travaux d'entretien et d'optimisation de la distribution de chauffage	**157,1**	**154,2**	3 670	**2%**	**E**	3 000 €	34 000 €	9 283 €	**233 €**
1	Travaux d'amélioration thermique d'ordre collectif	**157,1**	**98,4**	71 421	**39%**	**C**	15 231 €	2 258 000 €	78 479 €	**20 562 €**
2	Travaux d'amélioration thermique et des systèmes d'ordre privatif	**157,1**	**83,1**	90 305	**50%**	**C**	19 931 €	2 819 000 €	98 110 €	**25 669 €**
3	Changement de type d'énergie des systèmes de production (chauffage et ECS)	**157,1**	**80,8**	120 772	**51%**	**C**	35 331 €	3 185 000 €	98 110 €	**29 122 €**
4	Combinaison de travaux pour un gain significatif à un coût raisonné	**157,1**	**82,2**	90 201	**48%**	**C**	18 831 €	2 696 000 €	97 036 €	**24 519 €**

7.3. Estimation des performances énergétiques par scénarii

Etiquette DPE - Existant	Scénarii de travaux	Etiquette DPE par scénarii	Etiquette DPE - émission de CO2
 	0 Travaux d'entretien et d'optimisation de la distribution de chauffage		
	1 Travaux d'amélioration thermique d'ordre collectif		
	2 Travaux d'amélioration thermique et des systèmes d'ordre privatif		

	3	Changement de type d'énergie des systèmes de production (chauffage et ECS)		
	4	Combinaison de travaux pour un gain significatif à un coût raisonné		

8. PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPPT)

PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX RESIDENCE DES BOIS	Périmètre	Investissement (€TTC)	Investissement par copropriétaire (€TTC/lgt)	Gain énergétique (%EF)	Gain financier annuel (€TTC)	Estimations des aides CEE	Échéance
TRANCHE TRAVAUX N°1 : OPTIMISATION ET AMELIORATION A COÛT REDUIT							2025
Optimisation des équipements en chaufferie, du système de distribution de chauffage	Collectif	2 000 €	19 €	1 %	300 €	-	
Remplacement des réseaux de distributions défectueux de chauffage, d'ECS et d'EFS, selon vétusté et résulats de l'inspection	Collectif	22 000 €	208 €	0 %	0 €	-	
Mise en place de vannes d'équilibrage dynamiques avec régulation de la pression différentielle en pied de colonne montante du chauffage	Collectif	3 000 €	28 €	4 %	1 900 €	8 208 €	
Remplacement ou complément de calorifuge des réseaux et équipements de chauffage, ECS et EFS en local non chauffé	Collectif	4 000 €	38 €	2 %	800 €	1 074 €	
Désembouage et campagne d'équilibrage de l'installation de chauffage	Collectif	36 000 €	340 €	3 %	1 300 €	3 516 €	
TOTAL TRANCHE TRAVAUX N°1		**67 000 €**	**632 €**	**DPE F**	**4 300 € (41 €/lgt)**	**12 798 €**	2028
TRANCHE TRAVAUX N°2 : RENFORCEMENT THERMIQUE ET ETANCHEITE							2031
Toiture inaccessible : réfection des toitures terrasses (isolation thermique, étanchéité bitumineuse et sécurisation)	Collectif	229 000 €	2 160 €	10 %	4 100 €	8 532 €	
Toiture accessible : réfection des terrasses des derniers niveaux (isolation thermique et étanchéité bitumineuse) et remplacement des	Collectif	103 000 €	972 €	1 %	300 €	2 844 €	
Mise en place d'une ventilation mécanique contôlée hygro-réglables de type A ou B	Collectif	128 000 €	1 208 €	0 %	200 €	18 257 €	
TOTAL TRANCHE TRAVAUX N°2		**460 000 €**	**4 340 €**	**DPE F**	**4 600 € (43 €/lgt)**	**29 633 €**	2033

PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX RESIDENCE DES BOIS	Périmètre	Investissement (€TTC)	Investissement par copropriétaire (€TTC/lgt)	Gain énergétique (%EF)	Gain financier annuel (€TTC)	Estimations des aides CEE	Échéance
TRANCHE TRAVAUX N°3: AMELIORATION THERMIQUE DES FACADES ET ETANCHEITE							2033
Isolation thermique des façades courantes par l'extérieur d'épaisseur 12 cm sous enduit	Collectif	658 000 €	6 208 €	11 %	4 800 €	27 808 €	
Isolation thermique des murs extérieurs par l'extérieur sous bardage des pignons	Collectif	213 000 €	2 009 €	5 %	2 231 €	7 584 €	
Mise en œuvre d'une étanchéité liquide des loggias, y comrpis remplacement des pissettes	Collectif	222 000 €	2 094 €	0 %	0 €	-	
Remplacement des gardes-corps, pare-vues, claustras, par des nouveaux éléments en aluminium	Collectif	647 000 €	6 104 €	0 %	0 €	-	
TOTAL TRANCHE TRAVAUX N°3		**1 740 000 €**	**16 415 €**	**DPE F**	**7 031 € (66 €/lgt)**	**35 392 €**	2035
OPTIONS							
Inspections localisées des colonnes montantes de chauffage, des collecteurs EU, des réseaux EFS et ECS et analyse de l'eau	Collectif	3 000 €	28 €	0 %	0 €	-	
Installation de panneaux solaires thermiques pour couvrir une partie des besoins de l'ECS collectif	Collectif	366 000 €	3 453 €	33 %	7 200 €	-	
OPTION : Mise en place d'un désenfumage automatique des cages d'escaliers	Collectif	20 000 €	189 €	0 %	0 €	-	

9. PRÉCONISATIONS DE TRAVAUX

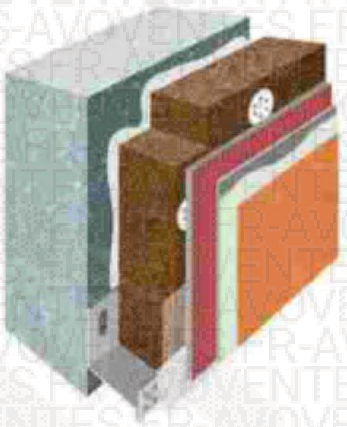
- Certaines préconisations sont proposées comme des variantes à d'autres préconisations. Elles ne sont pas incluses dans les programmes de travaux et non chiffrées.

9.1. Travaux énergétiques

***NOTA** : l'ensemble des préconisations concernant des éléments de l'enveloppe ou des équipements techniques éligibles à des CEE permettent leur obtention (niveau de performance et caractéristiques demandées).*

9.1.1. Clos et couvert

9.1.1.1. Façades

Action 6	Isolation thermique des façades courantes par l'extérieur d'épaisseur 10 cm sous enduit			
Les travaux comprendront : • La mise en place des protections, échafaudages ou tout autre moyen de levage nécessaires ; • Les travaux préparatoires : reprise des fissures, décapage de la paroi pour nettoyage des salissures, mousses organiques, traitement des points singuliers, etc ; • La mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur des façades courantes (fonds de balcon) avec un enduit sur isolant collé, calé-chevillé y compris tout élément de finition et d'habillage en partie haute, basse ainsi qu'au droit des menuiseries ; • Isolant certifié ACERMI ou sous avis technique du CSTB disposant d'une forte résistance à la traction et d'une épaisseur de 10 cm pour une résistance thermique de l'isolant supérieur à 5 m²K/W de type : - Polystyrène/mousse résolique/mousse phénolique. • Enduit de finition au choix du Maître d'Ouvrage.				
Avantages	Amélioration du confort thermique du bâtiment ; Diminution des pertes de chaleur et de la consommation d'énergie ; Rénovation des façades avec amélioration de l'étanchéité à l'air ; Suppression des ponts thermiques des planchers et des refends ; Maintien du volume habitable actuel ; L'utilisation de matériaux biosourcés réduira l'impact écologique de votre rénovation.			
Conseils techniques	Traiter si possible les ponts thermiques sur les linteaux, appuis et tableaux des menuiseries avec un retour d'isolant de 30 mm à 40mm d'épaisseur en laine de roche ; Faire le choix d'un matériau à fort déphasage thermique pour améliorer le confort thermique ; Traiter le rez-de-chaussée avec un revêtement résistant aux chocs et aux dégradations de type bardage ; Traiter les points singuliers (descentes d'eau pluviale, câbles électriques, volets battants, etc.) ; Faire réaliser la pose par un professionnel certifié ; Prendre toutes les mesures nécessaires afin de limiter l'émission de nano produits et agents chimiques dangereux pour la santé. *Les gardes corps devront être remplacés ainsi que leur fixation en raison de l'augmentation de l'épaisseur de la paroi.*			
Indicateur de priorité	Prioritaire	Absence d'isolation des façades à l'existant.		
Localisation	Façades courantes, y compris fonds de balcon.			
Résultats & Aides	**Investissement (surcoût de l'isolant)** *€TTC*	**Économie d'énergie annuelle du poste**	**Gain annuel** *€TTC*	**CEE** *€*
	658 000 €	16 kWhEF/m²SHON 11%	4 800 €	27 808 €

Action 7	Isolation thermique des murs extérieurs par l'extérieur sous bardage des pignons

Les travaux comprendront :

- La mise en place des protections, échafaudages ou tout autre moyen de levage nécessaires ;
- Les travaux préparatoires : dépose du bardage existant, reprise des fissures, décapage de la paroi pour nettoyage des salissures, mousses organiques, traitement des points singuliers, etc ;
- La mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur sur pignons avec ventilation, recoupement du bardage et de la lame d'air tous les deux niveaux. Fourniture et fixation d'une ossature en façade, fourniture et pose d'isolant et de panneaux de façade de type trespa ;
- Isolant biosourcé certifié ACERMI ou sous avis technique du CSTB disposant d'un bon déphasage thermique (>12h), d'une forte résistance à la traction et d'une épaisseur de 20 cm pour une résistance thermique de l'isolant supérieur à 5 m²K/W ;
- Mise en oeuvre par fixation mécanique y compris tout élément de finition et d'habillage en partie haute, basse ainsi qu'au droit des menuiseries.



Avantages	Masse faible exerçant peu d'effort sur la structure du bâtiment ; Rapidité de pose par l'utilisation de matériaux finis et manufacturés ; Amélioration du confort thermique et acoustique du bâtiment ; Diminution des pertes de chaleur et de la consommation d'énergie ; Rénovation des façades avec amélioration de l'étanchéité à l'air ; Suppression des ponts thermiques des planchers et des refends ; Maintien du volume habitable actuel ; L'utilisation de matériaux biosourcés réduira l'impact écologique de votre rénovation.
Conseils techniques	Evaluer la faisabilité de conserver l'ossature primaire et secondaire existante ; Prévoir les finitions extérieures en fonction des parements choisis ; La mise en œuvre d'un pare vapeur et d'un pare pluie est obligatoire ; Traiter si possible les ponts thermiques sur les linteaux, appuis et tableaux des menuiseries avec un retour d'isolant de 30 mm à 40mm d'épaisseur en laine de roche ; Faire le choix d'un matériau à fort déphasage thermique pour améliorer le confort thermique ; Traiter les points singuliers (descentes d'eau pluviale, câbles électriques, volets battants, etc.) ; Faire réaliser la pose par un professionnel certifié ; Prendre toutes les mesures nécessaires afin de limiter l'émission de nano produits et agents chimiques dangereux pour la santé. Un diagnostique ETHICS déterminera si la conservation de l'isolant actuel est possible ou non ; En cas de conservation de l'isolant actuel, il faudra déterminer si l'ajout de bandes coupe feu est nécessaire ou non.
Indicateur de priorité	Prioritaire — Faible isolation des pignons. Bardage existant non ventilé et absence de bande de recoupement.
Localisation	Pignons (Est / Ouest).

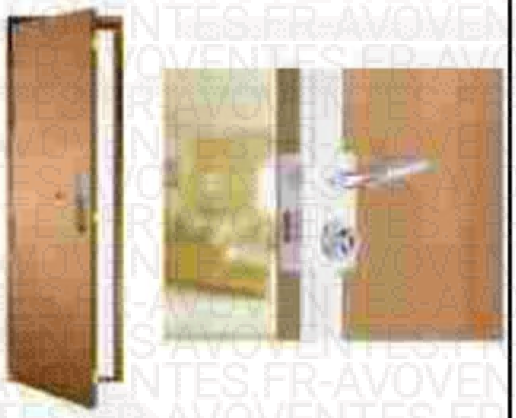
Résultats	Investissement (surcoût de l'isolant) €TTC	Économie d'énergie annuelle du poste	Gain annuel €TTC	CEE €
	213 000 €	8 kWhEF/m²SHON 5%	2 231 €	7 584 €

9.1.1.2. Menuiseries extérieures et occultations

Action 14	Remplacement des menuiseries extérieures privatives d'origine par des menuiseries performantes de type double vitrage en PVC, y compris isolation des coffres - 40% des menuiseries existantes		
Les travaux comprendront : • La dépose et l'évacuation des fenêtres et porte-fenêtres existantes (conservation des dormants existants uniquement si dépose totale difficile) ; • La mise en place de menuiseries PVC muni d'entrées d'air de typologie adapté à la ventilation future et équipées d'un double-vitrage 4/20/4 avec lame d'air et isolation thermique renforcée ; • Remplacement des coffres de volet roulant par des coffres isolés et commande manuelle à manivelle, et possibilité de passer sur des commandes électriques. • Double-vitrage certifié CEKAL et menuiseries certifiées ACOTHERM ou NF Fenêtres bois pour une conductivité thermique Uw ≤ 1,3 W/m²K et classement acoustique adapté aux infrastructures environnantes.			
Avantages	Amélioration du confort (diminution de l'effet paroi froide, confort acoustique) ; Diminution des pertes de chaleur et de la consommation d'énergie ; Suppression de la condensation sur le vitrage ; Diminution des infiltrations d'air ; Revalorisation du bien immobilier.		
Conseils techniques	Vérifier l'état de conservation du dormant existant ; Envisager la dépose totale si possible (maintien du clair de jour existant) ; Evaluer la pertinence d'un traitement solaire selon les orientations des façades ; Faire réaliser la pose par un professionnel certifié avec assurance. **Point de vigilence 1** : *cette préconisation est à prévoir en parallèle des travaux de ventilation mécanique contrôlée. En effet, le remplacement des portes et des fenêtres réduit la perméabilité du bâtiment. La mise en place d'une ventilation est donc à prévoir pour s'assurer du bon renouvellement de l'air.* **Point de vigilence 2** : *interaction avec le lot isolation des façades (retour d'isolant en tableaux, appuis et linteaux des menuiseries).*		
Indicateur de priorité	Prioritaire	Etat variable selon les logements, certaines menuiseries sont en simple vitrage.	
Localisation	Ensemble des menuiseries d'origine (simple vitrage bois).		
Résultats	**Investissement** *€TTC*	**Économie d'énergie annuelle du poste**	**Gain annuel** *€TTC*	**CEE** *€*
	379 000 €	9 kWhEF/m²SHON 6%	2 500 €	10 807 €

9.1.1.3. Menuiseries intérieures

<table>
<tr><td>Action
15</td><td colspan="4">Remplacement des portes palières d'origine par des nouvelles portes performantes</td></tr>
<tr><td colspan="3"><u>Les travaux comprendront :</u>

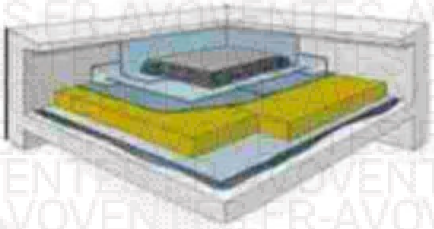
• La dépose et l'évacuation des portes intérieures existantes (conservation des dormants existants uniquement si dépose totale difficile) ;
• La fourniture et la pose de nouvelles portes intérieures métallique :
- Performances thermiques Uw ≤ 1,3 W/m².K ;
- Etanches à l'air ;
- Bonne résistance aux infractions ;
- Affaiblissement acoustique Ra = 30 dB ;
- Coupe-feu de degré 1/2h ;
- Finition stratifiée bois.</td><td colspan="2">  </td></tr>
<tr><td>Avantages</td><td colspan="4">Réduction de la surface de chauffe en considérant les circulations horizontales et verticales comme non chauffées. Ces espaces feraient office d'espace tampon ou de SAS thermique engendrant une réduction des consommations de chauffage et des pertes de chaleur ;
Mise en oeuvre simple car absence d'interaction entre lots.</td></tr>
<tr><td>Conseils techniques</td><td colspan="4">Vérifier l'état de conservation du dormant existant ;
Envisager la dépose totale si possible (maintien du clair de jour existant) ;
Faire réaliser la pose par un professionnel certifié avec assurance.</td></tr>
<tr><td>Indicateur de priorité</td><td>Peu prioritaire</td><td colspan="3">Portes existantes en état variable selon les logements. Faibles performances thermique, acoustique et incendie et anti-infraction.</td></tr>
<tr><td>Localisation</td><td colspan="4">Ensemble des portes d'entrée aux logements.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Résultats</td><td>Investissement
€TTC</td><td>Économie d'énergie annuelle du poste</td><td>Gain annuel
€TTC</td><td>CEE
€</td></tr>
<tr><td>116 000 €</td><td>1 kWhEF/m²SHON
1%</td><td>300 €</td><td>-</td></tr>
</table>

9.1.1.4. Plancher bas

<table>
<tr><td>Action
13</td><td colspan="4">Isolation thermique du plancher bas non isolé par flocage thermique</td></tr>
<tr><td colspan="3"><u>Les travaux comprendront :</u>

• Le dévoiement des réseaux électriques au dessus de l'isolant et le maintien de l'accès aux accessoires hydrauliques des réseaux de plomberie (vannes de coupure, d'équilibrage, etc.) ;
• La projection d'une laine minérale collée par un liant synthétique avec armature d'accrochage (negralto) : épaisseur du flocage à adapter suivant la hauteur disponible ;
• Isolant certifié ACERMI ou sous avis technique du CSTB d'environ 20 cm d'épaisseur pour une résistance thermique de l'isolant supérieur à 5 m²K/W.</td><td colspan="2">  </td></tr>
<tr><td>Avantages</td><td colspan="4">Diminution des pertes de chaleur et de la consommation d'énergie.
Mise en œuvre et intervention facile (peu d'interraction avec les occupants et entre entreprises).</td></tr>
<tr><td>Conseils techniques</td><td colspan="4">Vérifier que la hauteur sous-plafond est suffisante pour réaliser cette isolation ;
Faire réaliser la pose par un professionnel certifié.</td></tr>
<tr><td>Indicateur de priorité</td><td>Peu prioritaire</td><td colspan="3">Plancher bas isolé partiellement mais en majorité sur local non chauffé. Réalisation peu efficace.</td></tr>
<tr><td>Localisation</td><td colspan="4">Ensemble des planchers bas, y compris entrées, locaux vélos et caves.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Résultats</td><td>Investissement
€TTC</td><td>Économie d'énergie annuelle du poste</td><td>Gain annuel
€TTC</td><td>CEE
€</td></tr>
<tr><td>24 000 €</td><td>2 kWhEF/m²SHON
1%</td><td>600 €</td><td>4 171 €</td></tr>
</table>

9.1.1.5. Plancher haut : toiture terrasse

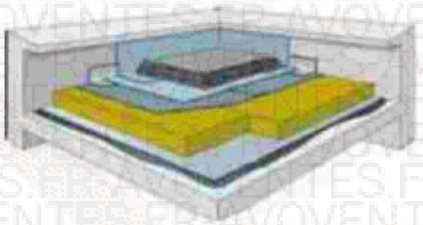
Action 8	Toiture inaccessible : réfection des toitures terrasses (isolation thermique, étanchéité bitumineuse et sécurisation)			
Les travaux comprendront : • La mise en place des protections, échafaudages ou tout autre moyen de levage nécessaires ; • La dépose et mise en réserve de la protection lourde gravillonaire ; • Le cas échéant, la dépose et évacuation en décharge du complexe d'étanchéité existant - l'isolant récent pourra être conservé en cas d'absence de fuite ; • La réhausse des acrotères avec un profilé métallique permettant de garder la hauteur nécessaire avec la protection par gravillon (>15cm), y compris les réhausses des plénums de ventilation et des costières ; • La fourniture et pose d'un complexe d'étanchéité bitumineuse isolé au dessus de la dalle béton avec protection lourde ; • Isolant de type polyuréthane certifié ACERMI ou sous avis technique du CSTB de 15 cm d'épaisseur pour une résistance thermique de l'isolant équivalente à 10 m²K/W ; • La remise en place de la protection gravillonaire, y compris complément si sotck insuffisant ; • La mise en place de garde-corps ou de ligne de vie, selon choix de la maîtrise d'ouvrage ; • La mise en place d'un cheminement piétons sur dalle, donnant l'accès à l'ensemble des équipement en toiture.				
Avantages	Amélioration du confort thermique du bâtiment ; Diminution des pertes de chaleur et de la consommation d'énergie ; Faible surcoût en cas de réfection de l'étanchéité.			
Conseils techniques	Prévoir un traitement des points singuliers (souche, évacuation des eaux pluviales, conduits de cheminée, etc.) ; Faire réaliser la pose par un professionnel certifié.			
Indicateur de priorité	Prioritaire	Complexe de toiture inconnu. Absence de protection lourde ponctuellement.		
Localisation	Ensemble des toitures, y compris toitures des machineries d'ascenseur.			
Résultats	**Investissement** *€TTC*	**Économie d'énergie annuelle du poste**	**Gain annuel** *€TTC*	**CEE** *€*
	229 000 €	14 kWhEF/m²SHON 10%	4 100 €	8 532 €

Action 9	Toiture accessible : réfection des terrasses des derniers niveaux (isolation thermique et étanchéité bitumineuse) et remplacement des dalles sur plot

Les travaux comprendront :

- La mise en place des protections, échafaudages ou tout autre moyen de levage nécessaires ;
- La dépose soignée et la mise en réserve de la protection lourde (dalles sur plots), y compris des garde-corps ;
- La dépose et l'évacuation en décharge du complexe d'étanchéité existant - l'isolant récent pourra être conservé en cas d'absence de fuite ;
- La fourniture et pose d'un complexe d'étanchéité bitumineuse isolé au dessus de la dalle béton ;
- Isolant de type polyuréthane certifié ACERMI ou sous avis technique du CSTB de 5 cm d'épaisseur pour une résistance thermique de l'isolant supérieur à 2 m²K/W ;
- Remplacement des dalles sur plot en grès cérame ;
- La repose des garde-coprs après remplacement.

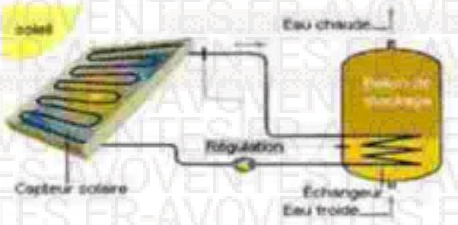
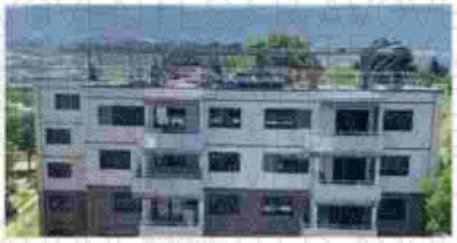




Avantages	Amélioration du confort thermique du bâtiment ; Diminution des pertes de chaleur et de la consommation d'énergie ; Faible surcoût en cas de réfection de l'étanchéité.	
Conseils techniques	Prévoir un traitement des points singuliers (souche, évacuation des eaux pluviales, conduits de cheminée, etc.) ; Faire réaliser la pose par un professionnel certifié.	
Indicateur de priorité	Prioritaire	Composition du complexe non observé, présence ponctuelle de dégradation.
Localisation	Ensemble des terrasses des derniers étages (terrasse donnant sur un local chauffé).	

Résultats	**Investissement** *€TTC*	**Économie d'énergie annuelle du poste**	**Gain annuel** *€TTC*	**CEE** *€*
	103 000 €	1 kWhEF/m²SHON 1%	300 €	2 844 €

9.1.1.6. Plus-value énergies renouvelables : panneaux photovoltaïques en toiture

Action 18	Installation de panneaux solaires thermiques pour couvrir une partie des besoins de l'ECS collectif			
Les travaux comprendront : • Pose de 180 m² de panneaux solaires thermiques orienté 31° Sud avec une inclinaise de 15°, dimensionné pour fournir 80% des besoins en été, soit 40% des besoins à l'année. • Fixation en surélévation des toitures terasses afin de libérer le passage pour les réseaux de ventilation ; • Mise au point d'une boucle de distribution de l'eau solaire avec passage des conduits en vide-ordure. • Mise en oeuvre d'un compteur calorifique ; • Raccordement des équipements aux ballons ECS existants ; • Mise en service et réglage.	 			
Avantages	Diminution de la consommation d'énergie facturée grâce à la récupération de l'énergie solaire gratuite. Utilisation d'une source d'énergie renouvelable (inépuisable et sans production de CO2).			
Conseils techniques	Positionner les capteurs pour limiter au maximum les effets de masque. Remplir le circuit par un fluide caloporteur. Réaliser une étude de faisabilité afin de dimensionner l'installation. Prévoir une étude structurelle de la toiture afin de vérifier qu'elle puisse soutenir le poids supplémentaire. Prévoir un système d'évacuation en cas de non consommation (éviter les surchauffes). Faire appel à un professionnel certifié QUALISOL.			
Indicateur de priorité	Non prioritaire	Facilité de mise en place car ancienne gaine de vides ordures accessible. Réduction des factures énergétiques.		
Localisation	En toiture avec passage des réseaux en gaine de vide ordure.			
Résultats	**Investissement** *€TTC*	**Économie d'énergie annuelle du poste**	**Gain annuel** *€TTC*	**CEE** *€*
	366 000 €	49 kWhEF/m²SHON 33%	7 200 €	-

Action 19	VARIANTE : Mise en place de panneaux solaires photovoltaïques en toiture, en revente totale

Les travaux comprendront :

- La pose et le raccordement de 330 modules photovoltaïques de type monocristallin de puissance crête 80 kWc ou techniquement équivalent sur toiture terrasse en surélévation pour le passage des réseaux de ventilation ;
- Surface maximale de 520 m² avec un azimut de 31°/Sud et une inclinaison de 15° ;
- La pose et le raccordement des onduleurs en respectant les normes en vigueur ;
- La mise en place d'un système d'acquisition de données permettant le comptage de l'énergie et l'affichage des données de production ;
- La mise en service de l'installation.
- Sous réserve que la dalle est en capacité à supporter ce poids additionnel : une analyse structurelle est à considérer prévoir.



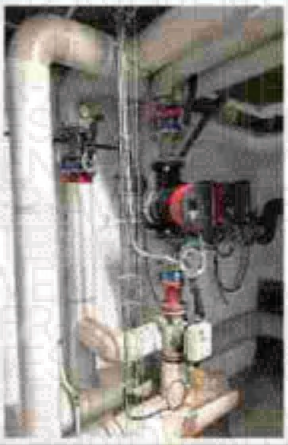


Avantages	Diminution de la consommation d'électricité facturée grâce à la récupération de l'énergie solaire gratuite. Utilisation d'une source d'énergie renouvelable (inépuisable et à faible production de CO2). Possibilité de faire de l'autoconsommation ou de la revente totale.			
Conseils techniques	Positionner les capteurs pour limiter au maximum les effets de masque Faire appel à un professionnel certifié QUALISOL.			
Indicateur de priorité	Non prioritaire	Facilité de mise en place car ancienne gaine de vides ordures accessible. Réduction des factures énergétiques et possible revente de l'excédent		
Localisation	En toiture avec passage des réseaux en gaine de vide ordure.			
Résultats	**Investissement** *€TTC*	**Économie d'énergie annuelle du poste**	**Gain annuel** *€TTC*	**CEE** *€*
	360 000 €	15 kWhEF/m²SHON 10%	8 900 €	-

9.1.2. Équipements techniques

9.1.2.1. Chauffage

Distribution

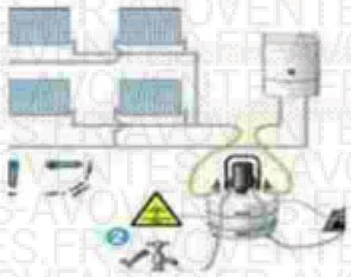
Action 1	Optimisation des équipements en chaufferie, du système de distribution de chauffage			
Les travaux comprendront : • Diagnostic / vérification du fonctionnement des équipements en chaufferie ; • Réglage ou remplacement des organes de régulation et de programmation (thermostats, sondes, vannes, régulations horaires...) ; • Equilibrage du réseaux de chauffage suivant les données suivantes pour la montée 13 : - Pression statique : 2,1 bar ; - Point de fonctionnement des pompes de circulations : 6,3m3/h pour une hauteur manométrique de 6m.				
Avantages	Prolongement des durées de vies des équipements. Réduction des pertes et amélioration du rendement de l'installation. Amélioration du confort et du bien-être des occupants de la montée 13. Amélioration de la qualité de l'air intérieur.			
Conseils techniques	Faire appel à un professionnel qualifié RGE. Un entretien des réseaux de chauffage (désembouage) et de ventilation (nettoyage) régulier est essentiel pour préserver les équipements et assurer un bon fonctionnement.			
Indicateur de priorité	Prioritaire	Absence de contrôle ou de surveillance des consommations en chaufferie. Dificulté de cibler la source d'un problème.		
Localisation	Ensemble des systèmes de chauffage, ECS et ventilation.			
Résultats	**Investissement** *€TTC*	**Économie d'énergie annuelle du poste**	**Gain annuel** *€TTC*	**CEE** *€*
	2 000 €	1 kWhEF/m²SHON 1%	300 €	-

Action 5	Remplacement ou complément de calorifuge des réseaux et équipements de chauffage, ECS et EFS en local non chauffé			
Les travaux comprendront : • La dépose du calorifugeage abimé existant ; • Le calorifugeage des réseaux avec à minima un isolant de « classe 3 » dans les locaux techniques et des gaines techniques des locaux non chauffés ; • Mise en œuvre de l'isolation des équipements des réseaux chauds : échangeur, pompes, vannes, etc.				
Avantages	Gains énergétiques sur le chauffage ; Diminution des pertes par distribution ; Amélioration du confort des occupants.			
Conseils techniques	Faire réaliser la pose par un professionnel certifié.			
Indicateur de priorité	Prioritaire	Calorifuge incomplet. Quelques zones sont dégradées.		
Localisation	Ensemble des réseaux fluides - hors ventilation.			
Résultats	**Investissement** *€TTC*	**Économie d'énergie annuelle du poste**	**Gain annuel** *€TTC*	**CEE** *€*
	4 000 €	3 kWhEF/m²SHON 2%	800 €	1 074 €

Action 16	Désembouage et campagne d'équilibrage de l'installation de chauffage

Les travaux comprendront :

- Analyse physico-chimique de l'eau de l'installation pour identifier le niveau d'entartrage et de corrosion avant/après l'opération ;
- Réalisation d'un désembouage par traitement doux radiateur par radiateur ;
- Remplissage d'eau traité avec un inhibiteur de corrosion ;
- Equilibrage de l'installation.



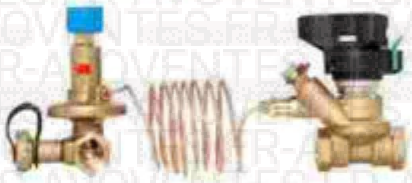
Avantages	Amélioration du confort par élimination des surchauffes, des pertes de charges et des sifflements dans les accidents de la distribution. Diminution des consommations d'énergie grâce au rééquilibrage de l'installation.			
Conseils techniques	Faire réaliser le désembouage par un professionnel certifié.			
Indicateur de priorité	Prioritaire	Faible entretien des radiateurs et du réseau de chauffage. Un désembouage est nécessaire.		
Localisation	Ensemble des radiateurs à eau.			
Résultats	**Investissement** *€TTC*	**Économie d'énergie annuelle du poste**	**Gain annuel** *€TTC*	**CEE** *€*
	36 000 €	4 kWhEF/m²SHON 3%	1 300 €	3 516 €

Régulation

Action 3	Mise en place de vannes d'équilibrage dynamiques avec régulation de la pression différentielle en pied de colonne montante du chauffage

Les travaux comprendront :

- Vidange de l'installation de chauffage ;
- Mise en place de vannes d'équilibrage dynamiques (volumétrique) avec régulation de la pression différentielle en pied de colonne montante de chauffage (une vanne sur l'aller et une vanne sur le retour) ;
- Ou mise en place de robinet de réglage automatique du débit.

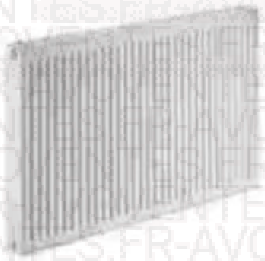




Avantages	Adapte le débit de chaque colonne montante en fonction des besoins entrainant une meilleure répartition de la chaleur au sein du bâtiment ; Maintient la pression différentielle de chaque colonne montante ; Réduit les coûts d'équilibrage en limitant l'intervention des techniciens ; Cet organe peut également jouer le rôle de vanne d'isolement, il n'est donc pas nécessaire de mettre en place de vanne supplémentaire d'isolement ; Réfléchir à la pose d'organe d'équilibrage du réseau d'ECS.			
Conseils techniques	Travaux à réaliser en continuité avec le désembouage du réseau ; Le choix d'organe d'équilibrage dynamique et non statique permettra une meilleur adaptation du réseau lorsque que les robinets thermostatiques fonctionneront ; Choisir des vannes volumétriques permettant la prise de mesure de pression.			
Indicateur de priorité	Prioritaire	Distribution homogène entre colonnes. Réduction des pertes de charges.		
Localisation	Ensemble des pieds de colonnes montantes de chauffage et réseau ECS.			
Résultats	**Investissement** *€TTC*	**Économie d'énergie annuelle du poste**	**Gain annuel** *€TTC*	**CEE** *€*
	3 000 €	2 kWhEF/m²SHON 1%	600 €	8 208 €

Action 17	Mise en place de robinets thermostatiques sur les radiateurs à eau			
Les travaux comprendront : • Vidange de l'installation de chauffage ; • Dépose des robinets simples existants ; • Fourniture et pose de robinets thermostatiques sur l'ensemble des radiateurs ; • Mise en place de tés de réglage sur le retour des radiateurs si inexistants ; • Equilibrage de l'installation.				
Avantages	Amélioration du confort par maintien de la température ambiante souhaitée. Economies de chauffage en évitant les périodes de surchauffes.			
Conseils techniques	Faire réaliser la pose par un professionnel certifié.			
Indicateur de priorité	Prioritaire	La majorité des logements ne possède pas de robinet thermostatique. Régulation des radiateurs non efficace.		
Localisation	Ensemble des radiateurs à eau.			
Résultats	**Investissement** *€TTC*	**Économie d'énergie annuelle du poste**	**Gain annuel** *€TTC*	**CEE** *€*
	30 000 €	4 kWhEF/m²SHON 3%	1 300 €	5 309 €

Emetteurs

Action 23	OPTION : Remplacement de l'ensemble des émetteurs de chauffage (radiateurs à eau)			
Les travaux comprendront : • Dépose des radiateurs existants ; • Pose d'un radiateur de qualité dimensionné pour répondre aux besoins et aux caractéristiques du circuit de chauffage après isolation.				
Avantages	Amélioration du rendement de distribution ; Fort abaissement de la température de consigne en choisissant une technologie avec une inertie adaptée ; Gain de confort sur le chauffage ; Permettra la mise en place de robinet de régulation dynamique (robinets thermostatiques) ; Permettra la pose d'organe permettant de répartir les frais de chauffage.			
Conseils techniques	Mettre en place par la même occasion des robinets thermostatiques ; Changer l'ensembles des radiateurs afin de conserver une homogénéité dans le type de radiateur.			
Indicateur de priorité	Non prioritaire	Radiateurs vieillissants mais fonctionnels. Faible gain énergétique en cas de remplacement mais réduction des risques (brûlures).		
Localisation	Ensemble des radiateurs à eau.			
Résultats	**Investissement** *€TTC*	**Économie d'énergie annuelle du poste**	**Gain annuel** *€TTC*	**CEE** *€*
	275 000 €	1 kWhEF/m²SHON 1%	300 €	-

9.1.2.2. Ventilation

Action 10	Mise en place d'une ventilation mécanique contôlée hygro-réglables de type A ou B

Les travaux comprendront :

- Dépose de l'installation existante, compris caisson, entrée d'air et bouches d'extraction ;
- Ramonage et nettoyage des conduits de ventilation ;
- Fourniture et pose d'un groupe d'extraction composé d'un caisson basse consommation (Pab s≤ 0,25 W/(m3/h)) dont la régulation est par pression évolutive ou ajustée ;
- Fourniture et pose de bouches d'extraction hygroréglable équipées :
  - Cordelette dans la cuisine ;
  - Détecteur d'humidité dans la salle de bain ;
  - Détection de présence minutée dans les WC ;
- Fourniture et pose d'entrées d'air hygroréglabes sur les menuiseries ou les coffres de volets ;
- Fourniture et pose de conduits galvanisés reliant les bouches au caisson ;
- Système sous avis technique du CSTB ;
- Campagne d'équilibrage de l'installation.





Avantages	Rétablissement d'une qualité d'air intérieure en assurant des débits d'extraction d'air adéquats dans les logements. Régulation programmable au plus proche des besoins en renouvellement d'air des usagers. Disparition des défauts d'équilibrage et protection du bâti (baisse de la condensation). Amélioration du rendement de l'extraction et des consommations électriques des auxiliaires de ventilation.	
Conseils techniques	Faire réaliser la pose par un professionnel certifié. **POINT DE VIGILENCE 1** : *la mise en place d'une ventilation est nécessaire en cas d'isolation du bâtiment et de remplacement des menuiseries extérieures (étanchéité à l'air).*	
Indicateur de priorité	Prioritaire	Nécessaire en cas d'amélioration thermique du bâtiment. Aujourd'hui le système est satisfaisant mais énergivore.
Localisation	Ensemble du réseau de ventilation et équipements (caissons, bouches, entrées d'air et conduits).	

Résultats	Investissement €TTC	Économie d'énergie annuelle du poste	Gain annuel €TTC	CEE €
	128 000 €	0 kWhEF/m²SHON 0%	200 €	18 257 €

9.2. Travaux non énergétiques

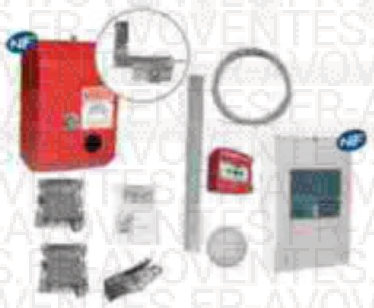
9.2.1. Protection et sécurité

Action 12	Remplacement des gardes-corps, pare-vues, claustras, par des nouveaux éléments en aluminium			
Les travaux comprendront : • La dépose et l'évacuation des garde-corps et pare-vues existants ; • La préparation des supports (dépose des revêtements existants, ponçage, surfaçage, et nettoyage) ; • La fourniture, pose et scellement mécanique des nouveaux garde-corps et pare-vues en aluminium qui sont adaptés à la nouvelle ITE ; • Déplacement des fixation des garde-corps pour récupérer la surface perdue suite à l'ITE : fixation à l'anglaise.				
Avantages	Assurer la sécurité et l'intimité des occupants.			
Conseils techniques	**Interaction importante** : travaux à réaliser avant une reprise complète de l'étanchéité des balcons ; Découpe des gardes-corps avant ITE.			
Indicateur de priorité	Prioritaire	Travaux induits suite à l'ITE des façades : adaptation des dimensions et des fixations.		
Localisation	Ensemble des loggias et terrasses.			
Résultats	**Investissement** *€TTC*	**Économie d'énergie annuelle du poste**	**Gain annuel** *€TTC*	**CEE** *€*
	647 000 €	0 kWhEF/m²SHON 0%	0 €	-

Action 20	OPTION : Mise en place d'un désenfumage automatique des cages d'escaliers

Les travaux comprendront :

- Le remplacement des puits de lumières fixes des cages d'escalier par des exutoires ouvrables sur commandes spécficiques afin d'évacuer les fumées en cas d'incendie ;
- La fourniture et la pose d'un mécanisme permettant l'ouverture automatique de l'exutoire via un détecteur autonome déclencheur ;
- La fourniture et la pose d'une commande manuelle au RDC permettant l'ouverture des skydomes.
- L'asservisement de la commande par détecteur optique de fumée avec report de la commande manuelle en rez-de-chaussée.



Avantages	Mise à niveau de la sécurité du bâtiment par rapport à la réglementation actuelle. Evacuation des fumées en cas d'incendie.			
Conseils techniques	Prévoir des essais et une maintenance périodiques pour garantir le bon fonctionnement. Prévoir une installation adaptée au classement du bâtiment ; Prévoir des équipements conformes à la norme NF S 61.932.			
Indicateur de priorité	Peu prioritaire	Absence d'évacuation des fumées des cages d'escalier en cas d'incendie.		
Localisation	En partie haute de l'ensemble des cages d'escalier.			
Résultats	**Investissement** *€TTC*	**Économie d'énergie annuelle du poste**	**Gain annuel** *€TTC*	**CEE** *€*
	20 000 €	0 kWhEF/m²SHON 0%	0 €	-

Action 21	OPTION : Mise en sécurité électrique des logements

Les travaux comprendront :

- La mise en sécurité des tableaux électriques : interrupteurs différentiels, boîtier, disjoncteurs à bonne hauteur, câblage caché, pictogramme).

Nota : la mise en sécurité de l'installation électrique des logements comprend les 5 points selon la NFC 15 100 :

- *Un appareil général de commande et de protection de l'installation, facilement accessible depuis l'unité de vie, il s'agit en principe du disjoncteur de branchement.*
- *Une prise de terre et son circuit associé à au moins un dispositif de protection différentiel, de sensibilité appropriée à la valeur de celle-ci.*
- *Sur chaque départ de circuit, un dispositif de sectionnement automatique contre les surintensités ou surcharges, adapté à la section des conducteurs.*
- *Une liaison équipotentielle et le respect des règles liées aux volumes dans chaque local contenant une baignoire ou une douche.*
- *Absence de matériels devenus dangereux, interdits ou présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension.*



Avantages	Clareté de l'installation ; Mise en sécurité des usagers et des intervenants.	
Conseils techniques	Faire intervenir un professionnel certifié.	
Indicateur de priorité	Non prioritaire	Selon les logements, les équipements électriques peuvent être vétustes. Une mise en sécurité peut être effectuée.
Localisation	Tableaux électriques, câbles et prises.	

Résultats	Investissement €TTC	Économie d'énergie annuelle du poste	Gain annuel €TTC	CEE €
	4 000 €	0 kWhEF/m²SHON 0%	0 €	-

Nota : investissement estimé pour un logement.

Action 24	OPTION : Amélioration du confort d'été (stores bannes)			
Les travaux comprendront : • La fourniture et pose de protections solaires en façades exposées sud de type : - Stores vénitiens/bannes/à projection ; • La mise en place d'une commande manuelle ou électrique avec son alimentation.				
Avantages	Augmentation du confort thermique en été. Réduction des apports solaires en été.			
Conseils techniques	**Interaction importante** : travaux de remplacement des fenêtres et isolation thermique par l'extérieur.			
Indicateur de priorité	Non prioritaire	Amélioration du confort d'été par la réduction des apports solaires en été.		
Localisation	Ensemble des balcons exposés sud.			
Résultats	**Investissement** *€TTC*	**Économie d'énergie annuelle du poste**	**Gain annuel** *€TTC*	**CEE** *€*
	20 000 €	0 kWhEF/m²SHON 0%	0 €	-

9.2.2. Plomberie

<table>
<tr><td>Action
2</td><td colspan="4">Remplacement des réseaux de distributions défectueux de chauffage, selon vétusté et résulats de l'inspection</td></tr>
<tr><td colspan="3"><u>Les travaux comprendront :</u>

• La dépose et évacuation réseaux de distribution existants présentant des signes de dégradation ;
• La pose des nouveaux réseaux de distribution en acier, dimensionnés selon les nouveaux besoins du bâtiment ;
• Mise en place d'un disconnecteur sur l'arrivée générale d'eau froide.
• La mise en fonctionnement de l'installation.</td><td colspan="2">  </td></tr>
<tr><td>Avantages</td><td colspan="4">Réseau dimensionné selon nouveaux besoins.
Réseau neuf.</td></tr>
<tr><td>Conseils techniques</td><td colspan="4">Faire réaliser la pose par un professionnel certifié.</td></tr>
<tr><td>Indicateur de priorité</td><td>Prioritaire</td><td colspan="3">Présence de fuites sur les réseaux. Réseaux corrodés.</td></tr>
<tr><td>Localisation</td><td colspan="4">Réseaux détériorés uniquement. Chiffrer pour 5 colonnes montantes en gaine dans les logements (30 logements).</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Résultats</td><td>Investissement
€TTC</td><td>Économie d'énergie annuelle du poste</td><td>Gain annuel
€TTC</td><td>CEE
€</td></tr>
<tr><td>22 000 €</td><td>0 kWhEF/m²SHON
0%</td><td>0 €</td><td>-</td></tr>
</table>

Action 4	Inspections localisées des colonnes montantes de chauffage, des collecteurs EU, des réseaux EFS et ECS et analyse de l'eau

Les travaux comprendront :

Inspection des réseaux

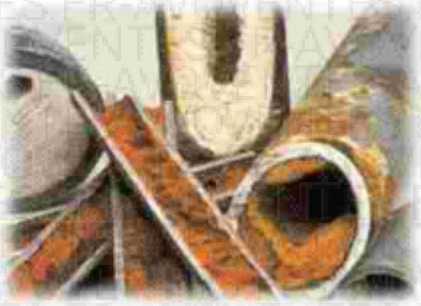
- Vérification de l'état général des colonnes (entartrage, corrosion, fuite, dépots) ;
- Vérification des vannes de sectionnements, purgeurs, réducteurs de pression) ;
- Contrôle visuel et endoscopique des collecteurs verticaux et horizontaux des EU ;

Analyse de l'eau

- Découpe d'un faible tronçon d'une colonne montante (hors période de chauffe) ;
- Analyse métallographique ;
- Remise à l'état ;
- Analyse de l'eau de chauffage.

- Réalisation d'un rapport détaillé et d'un plan de repérage des réseaux regroupant l'ensemble des risques et anomalies des réseaux.

Remarque : il est également possible d'analyser visuellement un bras de canalisation en dévissant une vanne ou une pompe. Cette solution permettra de comparer le réseau aux tronçons analysés et ainsi obtenir un aperçu global de l'installation.



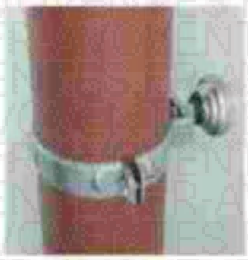
Avantages	Réelle connaissance de l'état de la canalisation ; Estimation de la durée de vie et anticipation du renouvellement de la canalisation ; Estimation de l'embouage.			
Conseils techniques	Faire réaliser cette analyse par un professionnel ; Faire réaliser cette analyse hors période de chauffe ; **Effectuer ce test avant le désembouage.**			
Indicateur de priorité	Prioritaire	Faciliter le remplacement et identifier les zones à risque.		
Localisation	Ensemble des réseaux de chauffage, EFS et ECS.			
Résultats	**Investissement** *€TTC*	**Économie d'énergie annuelle du poste**	**Gain annuel** *€TTC*	**CEE** *€*
	3 000 €	0 kWhEF/m²SHON 0%	0 €	-

Action 22	OPTION : Remplacement progressif des colonnes d'eaux usées et d'eaux vannes, suivant vétusté et résultats de l'inspection

Les travaux comprendront :

- Dépose des colonnes existantes présentant des signes de dégradation ;
- Fourniture et pose d'une nouvelle canalisation avec té de visite, y compris raccordement aux évacuations existantes ;
- Fourniture et pose de colliers antivibratiles et jonction antibruit.

Réseaux considéres comme unitaire.



Avantages	Remplacement à neuf des colonnes défectueuses ; Résolution du problème de fuites sur le réseau EU ; Un traitement acoustique peut être prévu entre le bâti et les colliers de supportage des canalisations.			
Conseils techniques	Prévoir un dégagement de la canalisation dans les espaces privatifs à la charge de chaque copropriétaire (coffrage, plan de travail, évier, peinture ou carrelage).			
Indicateur de priorité	Peu prioritaire	Absence de fuite visible. Faible entretien de ces réseaux.		
Localisation	Réseaux détériorés uniquement.			
Résultats	**Investissement** *€TTC*	**Économie d'énergie annuelle du poste**	**Gain annuel** *€TTC*	**CEE** *€*
	98 000 €	0 kWhEF/m²SHON 0%	0 €	-

9.2.3. Etanchéité

Action 11	Mise en œuvre d'une étanchéité liquide des loggias, y comrpis remplacement des pissettes			
Les travaux comprendront : • Dépose des pare-vues existants ; • La préparation des supports (dépose des revêtements existants, ponçage, surfaçage, ragréage, nettoyage et couche d'impression) ; • La fourniture et pose d'une résine d'étanchéité imperméable à l'eau d'épaisseur minimale 2 mm avec profilé d'arrêt ; • La réalisation de relevés d'étanchéité en façade et la pose de toile de renfort autour des points singuliers (angle, garde-corps). • Remplacement des pissettes manchonnées par de nouvelles pissettes.				
Avantages	Résine résistante aux chocs, à l'abrasion, aux ultra-violets et à l'hydrolyse ; Teinte dans la masse esthétique ne nécessitant pas de revêtement de finition.			
Conseils techniques	Travaux à réaliser après la reprise de la fixation des gardes-corps ; Envisager la mise en place d'un profilé goutte-d'eau pour l'écoulement des eaux pluviales.			
Indicateur de priorité	Prioritaire	Présence de dégradations et de fers apparents.		
Localisation	Ensemble des loggias.			
Résultats	**Investissement** *€TTC*	**Économie d'énergie annuelle du poste**	**Gain annuel** *€TTC*	**CEE** *€*
	222 000 €	0 kWhEF/m²SHON 0%	0 €	-

9.2.4. Divers : sensibilisation des usagers

Action 26	Sensibilisation des usagers
Suivant plusieurs études et retours d'expériences, la gestion des dépenses énergétiques (chauffage, refroidissement, électricité spécifique et eau) est souvent négligée car les usagers des bâtiments ne se sentent pas directement concernés.	
Avantages	Ces divers retours d'expériences et études montrent que l'on peut atteindre de 1 à 5% d'économie d'énergie en sensibilisant les usagers à la sobriété énergétique.

9.3. Synthèse des préconisations

Nature	Investisse-ment	Gain énergétique		Gain financier	Aides financières mobilisables	Gain environnemental
Intitulé	€TTC	kWhEF/an	kWhEP/an	€TTC/an	CEE (€)	kg éq CO2 / an
Optimisation des équipements en chaufferie, du système de distribution de chauffage	2 000	5800 kWhEF 1 %	5800 kWhEP 1 %	300	-	1 357
Remplacement des réseaux de distributions défectueux de chauffage, selon vétusté et résulats de l'inspection	22 000	0 kWhEF 0 %	0 kWhEP 0 %	0	-	-
Mise en place de vannes d'équilibrage dynamiques avec régulation de la pression différentielle en pied de colonne montante du chauffage	3 000	11600 kWhEF 1 %	11600 kWhEP 1 %	600	8 208	2 715
Inspections localisées des colonnes montantes de chauffage, des collecteurs EU, des réseaux EFS et ECS et analyse de l'eau	3 000	0 kWhEF 0 %	0 kWhEP 0 %	0	-	-
Remplacement ou complément de calorifuge des réseaux et équipements de chauffage, ECS et EFS en local non chauffé	4 000	14900 kWhEF 2 %	14900 kWhEP 2 %	800	1 074	3 477
Isolation thermique des façades courantes par l'extérieur d'épaisseur 12 cm sous enduit	658 000	87000 kWhEF 11 %	87000 kWhEP 10 %	4 800	27 808	20 361
Isolation thermique des murs extérieurs par l'extérieur sous bardage des pignons	213 000	40600 kWhEF 5 %	40600 kWhEP 5 %	2 231	7 584	9 502
Toiture inaccessible : réfection des toitures terrasses (isolation thermique, étanchéité bitumineuse et sécurisation)	229 000	75400 kWhEF 10 %	75400 kWhEP 9 %	4 100	8 532	17 646
Toiture accessible : réfection des terrasses des derniers niveaux (isolation thermique et étanchéité bitumineuse) et remplacement des dalles sur plot	103 000	5800 kWhEF 1 %	5800 kWhEP 1 %	300	2 844	1 357
Mise en place d'une ventilation mécanique contôlée hygro-réglables de type A ou B	128 000	700 kWhEF 0 %	1600 kWhEP 0 %	200	18 257	60
Mise en œuvre d'une étanchéité liquide des loggias, y comrpis remplacement des pissettes	222 000	0 kWhEF 0 %	0 kWhEP 0 %	0	-	-
Remplacement des gardes-corps, pare-vues, claustras, par des nouveaux éléments en aluminium	647 000	0 kWhEF 0 %	0 kWhEP 0 %	0	-	-
Isolation thermique du plancher bas non isolé par flocage thermique	24 000	11600 kWhEF 1 %	11600 kWhEP 1 %	600	4 171	2 715
Remplacement des menuiseries extérieures privatives d'origine par des menuiseries performantes de type double vitrage en PVC, y compris isolation des coffres -	379 000	46400 kWhEF 6 %	46400 kWhEF 6 %	2 500	10 807	10 859
Remplacement des portes palières d'origine par des nouvelles portes performantes	116 000	5800 kWhEF 1 %	5800 kWhEP 1 %	300	-	1 357
Désembouage et campagne d'équilibrage de l'installation de chauffage	36 000	23200 kWhEF 3 %	23200 kWhEP 3 %	1 300	3 516	5 430
Mise en place de robinets thermostatiques sur les radiateurs à eau	30 000	11600 kWhEF 1 %	11600 kWhEP 1 %	600	5 309	2 715
Installation de panneaux solaires thermiques pour couvrir une partie des besoins de l'ECS collectif	366 000	260400 kWhEF 33 %	260400 kWhEP 31 %	7 200	-	30 467

Nature	Investisse-ment	Gain énergétique		Gain financier	Aides financières mobilisables	Gain environnemental
Intitulé	€TTC	kWhEF/an	kWhEP/an	€TTC/an	CEE (€)	kg éq CO2 / an
VARIANTE : Mise en place de panneaux solaires photovoltaïques en toiture, en revente totale	360 000	81200 kWhEF 10 %	81200 kWhEP 10 %	8 900	-	-
OPTION : Mise en place d'un désenfumage automatique des cages d'escaliers	20 000	0 kWhEF 0 %	0 kWhEP 0 %	0	-	-
OPTION : Mise en sécurité électrique des logements	4 000	0 kWhEF 0 %	0 kWhEP 0 %	0	-	-
OPTION : Remplacement progressif des colonnes d'eaux usées et d'eaux vannes, suivant vétusté et résultats de l'inspection	98 000	0 kWhEF 0 %	0 kWhEP 0 %	0	-	-
OPTION : Remplacement de l'ensemble des émetteurs de chauffage (radiateurs à eau)	275 000	5800 kWhEF 1 %	5800 kWhEP 1 %	<0	-	1 357

10. ANNEXES

10.1. Données d'entrée

10.1.1.1. Documents reçus

Documents	Réception
Plan(s) du site	☒
Factures de chauffage	☒
Factures d'électricité	☒
Factures d'eau	☒
Dossier des ouvrages exécutés	☐
Contrats d'exploitation	☐
Liste des appartements et typologies	☒

10.1.1.2. Visite de site :

Une visite de site a été réalisé le 19/02/2025. L'ensemble des locaux, espaces techniques et espaces extérieurs ont pu être visités.

10.2. Données techniques et climatiques

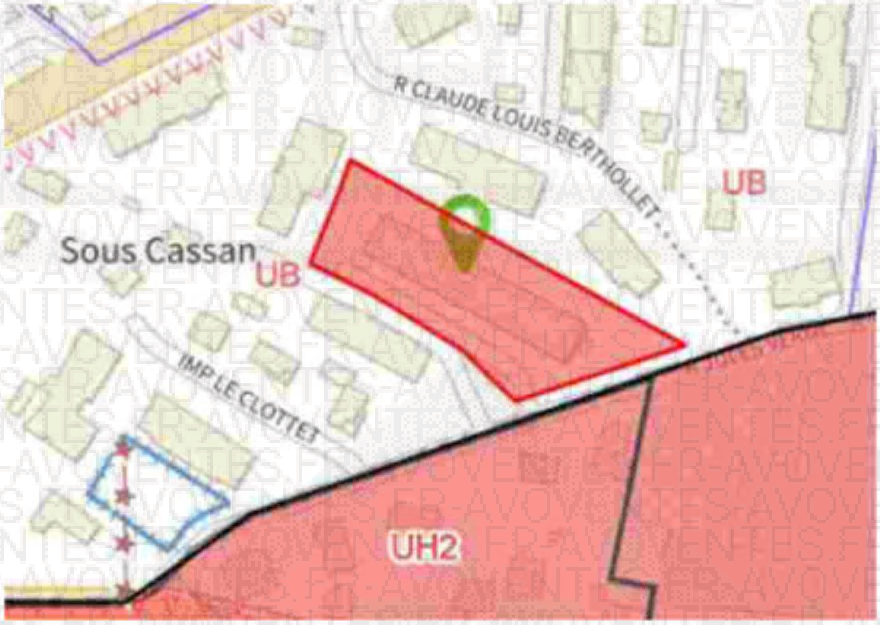
Les données utilisées pour les aspects climatiques sont issues de la station météo de GENEVE-COINTRIN :

- Température de base conventionnelle : -13°C ;
- Zone climatique : H1c ;
- Altitude : 430 mètres ;
- Ensoleillement : 2047 heures.

- Les données utilisées pour les aspects techniques sont :
  - Zone de sismicité IRSN : zone 4 (moyenne) ;
  - Plan d'Exposition au bruit (PEB) : zone D – zone de bruit comprise entre la limite extérieure de la zone C et la limite correspondant à Lden 50.
  - Plan de gêne sonore (PSG) : non concerné.
  - Mérule et Radon : non concerné.

10.3. Plan Local d'Urbanisme

La parcelle est couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville d'Annemasse. Plus, précisément, le site est situé dans la zone UB : « zone urbanisée à dominante d'habitat de petits collectifs et de pavillonnaires ».



Cartographie du PLUi de la commune d'Annemasse et zonage

L'article UB du PLU décrit les règles à respecter en termes d'aspect extérieur. Voici ci-dessous des extraits pouvant concerner notre projet.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. GENERALITES :

Les constructions et ouvrages à édifier ou à modifier doivent être adaptés aux caractères des lieux avoisinants et doivent participer au renouvellement du paysage urbain. Par ailleurs, tous travaux réalisés sur une construction existante, y compris les travaux de ravalement, doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques urbanistiques et architecturales de ladite construction.

11.2. MATERIAUX ET COULEURS :

Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et de réduire les incidences de leur vieillissement. La couleur des façades fera référence à la palette de teintes adoptée par la Ville d'Annemasse.

L'emploi à nu de matériaux et la tôle brute sont interdits *(NB : la tôle galvanisée est autorisée)*.

11.3. TOITURES :

1. Les toitures-terrasses* sont autorisées. Les toitures-terrasses* de plus de 25 m² doivent obligatoirement être végétalisées selon les dispositions de l'article UB13 et/ou comporter des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc....). Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

11.4. FAÇADES ET SAILLIES :

1. Les balcons* doivent respecter les conditions suivantes :

- Les écoulements d'eau provenant des balcons* doivent être canalisés le long d'un mur de façade. Les barbacanes en saillie sont interdites.
- Les dispositifs de canisse, voilage nylon ou autres dispositifs similaires sont interdits.

2. La fermeture de loggias des constructions existantes est autorisée sous réserve que cette opération se réalise conformément aux dispositions d'un plan d'ensemble de la façade du bâtiment concerné.

10.4. Comment faire des économies d'énergie ?

Voir document joint : *50 astuces d'économie d'énergie – ADEME 2023*.

10.5. Aides et subventions

Il existe aujourd'hui un éventail important de moyens de financement dédiés spécifiquement aux travaux de rénovation énergétique et qu'il est possible de mobiliser sous certaines conditions techniques et/ou de ressources. Toutefois, le formalisme des demandes est très strict et les délais de réponse relativement longs. De plus, les travaux ne doivent pas commencer avant l'obtention de l'ensemble des accords de financement au risque de se voir refuser des aides. Et comme ces dispositifs sont également en évolution constantes, il est possible que les informations données dans ce paragraphe aient changé au moment du vote des travaux.
C'est pourquoi, il est impératif de prendre en charge les démarches liées au financement rapidement et dès que les programmes de travaux définitifs sont définis par la Maitrise d'œuvre.

10.5.1. Certi icats d'économie d'énergie (CEE)

Il s'agit d'une subvention accordée par les **producteurs d'énergie** dans le but d'encourager la réalisation de travaux d'économies d'énergie. Cette obligation a été introduite par la Loi de programmation fixant les Orientations de la Politique Énergétique de la France (Loi du 13 juillet 2005).
Les conditions d'éligibilité sont exclusivement techniques. Le volume de CEE se calcule à partir de fiches standards définies par Décret et disponibles sur le site du Ministère du Développement Durable, leur prix est fixé au gré à gré, par chaque intervenant. C'est pourquoi, nous recommandons d'en solliciter plusieurs et de **comparer les offres** avant de se décider. Les CEE peuvent être demandés à titre **individuel ou collectif**.
Il est préférable que la valorisation des Certificats d'économie d'énergie se fasse sur l'ensemble des travaux, y compris sur les parties privatives d'intérêt commun, afin de permettre une meilleure négociation du montant de la prime.

10.5.2. MaPrimeRenov' Copropriété

En 2024, MaPrimeRénov' se décline en trois parties dont Ma PrimeRénov' Copropriété. Elle est accessible à tous les copropriétaires où des primes individuelles peuvent s'ajouter pour les ménages les plus modestes : 1500 € pour les foyers modestes et 3000 € pour les foyers très modestes. Le barème hors Île-de-France est le suivant :

	Revenu fiscal de référence			
Nombre de personnes composant le foyer	BLEU (revenus très modestes)	JAUNE (revenus modestes)	VIOLET (revenus intermédiaires)	ROSE (revenus supérieurs)

1	Jusqu'à **17 009 €**	Jusqu'à **21 805 €**	Jusqu'à **30 549 €**	A partir de **30 550 €**
2	Jusqu'à **24 875 €**	Jusqu'à **31 889 €**	Jusqu'à **44 907 €**	A partir de **44 908 €**
3	Jusqu'à **29 917 €**	Jusqu'à **38 349 €**	Jusqu'à **54 071 €**	A partir de **54 072 €**
4	Jusqu'à **34 948 €**	Jusqu'à **44 802 €**	Jusqu'à **63 235 €**	A partir de **63 236 €**
5	Jusqu'à **40 002 €**	Jusqu'à **51 281 €**	Jusqu'à **72 400 €**	A partir de **72 401 €**
Par personne supplémentaire	**5 045 €**	**6 462 €**	**9 165 €**	**9 165 €**

MaPrimeRénov' finance 30% des travaux de rénovation amenant à un gain énergétique d'au moins 35% ou 45% pour un gain énergétique d'au moins 50% (isolation, chauffage, ECS, ventilation...).

Pour pouvoir bénéficier de cette aide, les travaux devront être votés en assemblée générale avec un seul dossier de demande d'aide pour l'assemble des copropriétaires.
Les copropriétés doivent obligatoirement être suivies par un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO).
Il est possible de cumuler les aides MaPrimeRénov' Copropriété et MaPrimeRénov' si des travaux de rénovation énergétique sont effectués au sein d'appartement, en plus des travaux réalisés sur la copropriété.

10.5.3. Eco-prêt à taux zéro

L'éco prêt à taux zéro (EcoPTZ) est un crédit accordé par certaines banques. Il ne porte pas d'intérêts (**0%**) et il est sans frais. Une assurance et une caution peuvent cependant être demandées. L'éco-prêt à taux zéro peut être demandé à titre **individuel** ou à titre **collectif**.
L'éco prêt à taux zéro ne s'applique qu'aux travaux de rénovation énergétique et aux travaux dits induits, c'est-à-dire qui s'y rattachent.
Pour y être éligibles, les travaux doivent s'inscrire dans une des configurations suivantes :

- La constitution d'un bouquet (une combinaison) d'au moins deux travaux parmi une liste définie de travaux éligibles
- L'atteinte d'une performance énergétique globale pour l'ensemble du bâtiment considéré
- Les travaux devront être effectués par une entreprise présentant une qualification RGE

10.6. Glossaire technique

- BBC : Bâtiment Basse Consommation
- Conductivité thermique (λ) : grandeur physique caractérisant le comportement des matériaux lors du transfert thermique par conduction
- CEE : Certificat d'Économie d'Énergie
- CPTh : Coefficient de Performance Thermique
- DJU : Degré Jour Unifié
- DOE : Dossier des Ouvrages Exécutés
- ECS : Eau Chaude Sanitaire
- EP = Énergie Primaire : énergie disponible à l'état brut dans la nature *(ex : le gaz naturel)*
- kWhPCI : il s'agit de l'énergie que va être libérer lors de la combustion du charbon, du bois, du gaz, du fioul, du pétrole en ne considérant que **la chaleur sensible**
- kWhPCS : Il s'agit de l'énergie dégagée par la combustion du charbon, du bois, du gaz, du fioul, du pétrole en considérant la chaleur sensible et en récupérant **la chaleur latente** de la vapeur d'eau produite par la combustion
- LNC : Local Non Chauffé
- RT Existant : Réglementation Thermique de l'existant
- RT 2012 : Réglementation thermique de 2012

- EF = Énergie Finale : énergie se situant en fin de chaîne de transformation de l'énergie *(ex : l'électricité)*
- GES : Gaz à Effet de Serre
- Ubât : coefficient moyen de déperditions du bâtiment
- SP : Surface de Plancher
- SHON : Surface Hors Œuvre Nette
- SHON RT : surface utilisée dans le cadre de calcul thermique uniquement pour l'obtention de la labélisation « bâtiment basse consommation »
- SHAB : Surface Habitable
- SU : Surface utile

NEPSEN
ECONERGETICIENS ENGAGES

SYNTHESE DE RAPPORT

DIAGNOSTIC ENERGETIQUE – PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX



COPROPRIETE RESIDENCE DES BOIS

13, 15, 17, 19 rue Jules Verne, 74100 ANNEMASSE

MAÎTRE D'OUVRAGE

Immobilier du Bassin Genevois
13, rue du Bois de la Rose,
74 100, VILLE-LA-GRAND

IBG

NEPSEN
ECONERGETICIENS ENGAGES

1. Etat des lieux

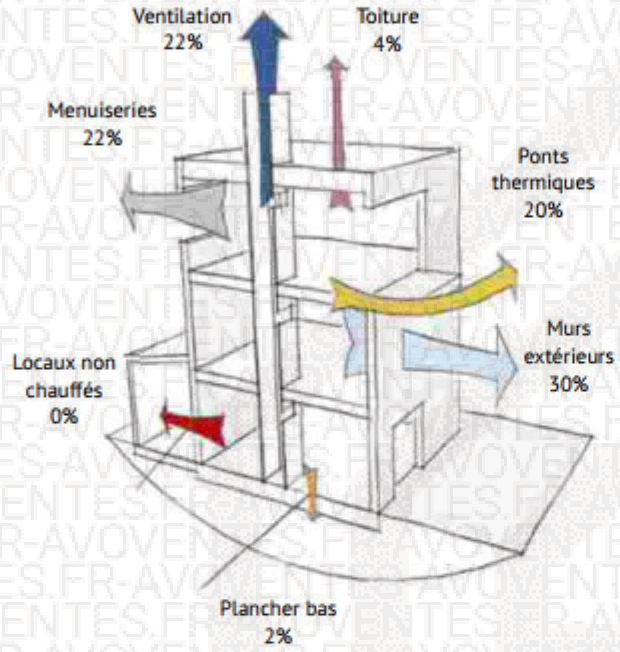
Catégorie	Commentaires (*)	Indicateurs globaux
Extérieurs (voiries, espace verts, stationnement)	Ensemble des réseaux extérieurs enterrés. Voiries en état d'usage, quelques dégradations ponctuelles. Stationnement aérien en état d'usage (marquage au sol fuyant, enrobé usée par le soleil). Un nettoyage ou une remise en peinture des portes de garage peut-être à effectuer.	
Façades / murs extérieurs	Absence d'anomalie structurelle. **Absence d'isolation des façades courantes et faible isolation des pignons**. La structure en elle-même du bâtiment comporte de nombreux ponts thermiques. Revêtement globalement en bon état. Présence de fers apparents sur certains balcons. Habillage ponctuel des balcons (carrelage), sinon dalle brute. Terrasse des derniers étages avec des dalles sur plot. Etanchéité à l'eau correcte.	 
Menuiseries & occultation	Menuiseries des logements, état variable : - Ensemble d'origine à simple vitrage bois à **mauvaises performances thermiques et acoustiques** et volet roulant manuel en aluminium dont le **coffre est non isolé** et en intérieur - Ensemble rénové à double vitrage PVC à bonne performances thermiques et acoustiques et volet roulants manuel ou électrique en PVC. Dont le coffre est isolé et à l'intérieur. - **Portes palières légèrement vieillissante**. Performances thermiques et acoustiques faibles. Menuiseries collectives, état variable : - Ensemble menuisier métallique récent aux entrées mais défaut de pose conséquents. **Mauvaise étanchéité à l'air**. - Portes métalliques en sous-sol en état d'usage. Fenêtre d'origine des locaux vélos.	   
Casquettes & toiture	Présence de casquettes au niveau des entrées avec étanchéité bitumineuse et protection par gravillon. Mousses visibles. Complexe de toiture de 5 cm d'isolant (estimation). Etanchéité bitumineuse en état variable, **mauvais état ponctuellement**. Relevés d'étanchéité gaufrés mais dégradés. Détérioration rapide par UV. **Absence de protection lourde** sur les toitures des machineries d'ascenseur et absence de garde-corps. Présence de skydomes, en état d'usage. Mousses visibles.	
Garde-corps & pare-vue & DEP	Descente d'eau pluviale en interne du bâtiment et absence ponctuelle de garde-grève, ensemble en état d'usage. Garde-corps métallique laqué avec fixation à la française sur les balcons et à l'anglaise sur les terrasses. Hauteur de 100 cm respecté. Garde-corps à barreaudage avec une partie vitrée rajoutée en plastique ou tôle découpée. Présence de pare-vues entre logements, en bon état. Ensemble à remplacer en cas d'isolation thermique par l'extérieur. Pissettes manchonnées, **peu efficaces et non conforme**.	  
Plancher bas	Plancher bas isolé mais **défauts de pose de l'isolant conséquent** : absence de continuité, nombreux points singuliers, isolation donnant en grande majorité sur des locaux non chauffés. **Absence d'isolation dans beaucoup de caves.**	
Chauffage	**Production** : Chaudière gaz à condensation, en état d'usage, alimentant les réseaux de chauffage et de production d'ECS.	

	Distribution / Régulation : réseaux calorifugés hors équipement singuliers (vannes, échangeurs, pompes, etc.). **Réseaux par colonnes montantes vieillissants présentant des fuites : une inspection des réseaux est nécessaire. Point de fonctionnement des pompes de circulation à mettre à jour.**	
	Emission : radiateurs à eau, bitube, robinet simple. Montage sur colonne montante par empilement de radiateurs. Présence de répartiteur de frais de chauffage.	
Eau sanitaire	Production d'ECS depuis la chaudière gaz via deux ballons en série de 1000L isolés. Installation en état d'usage, **certains équipements de lecture sont peu précis**. Passage des réseaux d'ECS et d'EFS en gaine palière avec un calorifuge incomplet. Présence de compteurs EFS et ECS. Passage des conduits en dalle. Ensemble fonctionnel mais en cas de fuite, un passage sous goulotte des réseaux dans les communs sera nécessaire. Réseau d'ECS bouclé. **Absence de disconnecteur** sur le réseau d'EFS. Réseau non calorifugé. **Certains équipements sont vieillissants** (détendeur, vanne d'arrivée).	
Ventilation	Présence d'une ventilation mécanique contrôlée à débit constant. Grille d'entrée d'air au niveau des coffres de volets roulants, ponctuellement sur menuiserie. Bouches d'extraction à débit fixe. **Technologie ancienne, un passage vers une ventilation basée sur le taux d'humidité est à réaliser**. Réseau galvanisé, en état correct. **Ensemble encrassé, nettoyage recommandé**. Caissons de ventilation en toiture, un par montée. Caisson vétuste et énergivore.	
Eclairage	Eclairage des entrées, des cages d'escalier et des sous-sols, LED sur détection de présence. Quelques éclairages vétustes et sur minuterie (locaux vélos).	
Electricité	Puissance des contrats des compteurs bien supérieure aux puissances soutirées. **Présence de câbles nus, quelques protections vieillissantes dont le bon fonctionnement est à vérifier**. Mise en sécurité électrique des logements à envisager, selon l'ancienneté et l'état des tableaux et des logements.	
Divers (incendie, circulations, ascenseurs)	Présence de deux extincteurs par montée. **Non suffisant au vu de la famille du bâtiment**. La mise en place d'un système de désenfumage des cages d'escalier est facilement réalisable grâce à la présence des skydomes en partie haute des cages d'escaliers. Bon état général des parties communes, **hormis la présence de fissures au niveau de chaque dernière marche des escaliers : observer l'évolution des fissures pour déterminer le risque**. Ascenseurs en bon état et entretenu.	

(*) d'après les informations recueillies auprès des occupants, du syndic et lors de la visite.

2. Déperditions énergétiques

La répartition des déperditions de chaleur de la copropriété est illustrée par le schéma ci-contre :



3. Consommations énergétiques

Consommations d'énergie par usage		
Usage	**Consommation (kWhEF)**	**%**
CHAUFFAGE	580 095	74,2%
ECS	162 752	20,8%
VENTILATION	8 963	1,1%
ÉCLAIRAGE	7 258	0,9%
AUXILIAIRES	18 000	2,3%
ÉLECTRICITÉ SPÉCIFIQUE	5 119	0,7%
TOTAL	**782 186**	**100%**

Tableau de la répartition des consommations par usage, toutes énergies confondues – selon modélisation

4. Factures énergétiques

L'analyse des factures énergétiques de la copropriété donne les résultats suivants :

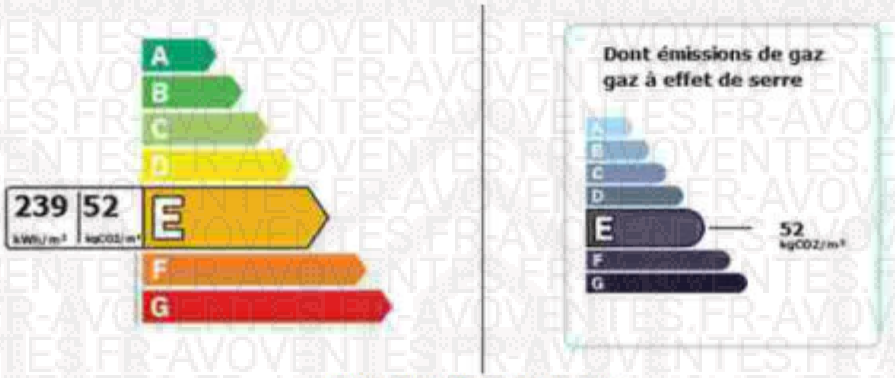
Consommation énergétique		2022	2021	2020	Moyenne
Électricité	kWhEF	38 292	50 704	52 021	47 006
	kWhEP	88 072	116 619	119 648	108 113
Gaz naturel	kWhEF	673 186	679 129	720 993	691 102
	kWhEP	673 186	679 129	720 993	691 102
Total	kWhEF	711 478	729 833	773 014	738 108
	kWhEP	761 257	795 748	840 641	799 215
Evolution	% EF	-	3%	6%	-
	% EP	-	5%	6%	-

Emissions CO2 (kg CO2)	2022	2021	2020	Moyenne
Électricité	3 217	4 259	4 370	3 948
Gaz naturel	157 525	158 916	168 712	161 718
Total	160 742	163 175	173 082	165 666

Facturation énergétique de l'ensemble de la copropriété

5. Etiquette DPE collectif – Bâtiment existant

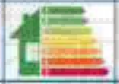
La modélisation standardisée selon la méthode DPE_3Cl-2021 permet d'obtenir la performance énergétique suivante :



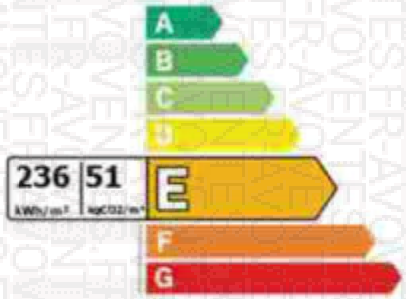
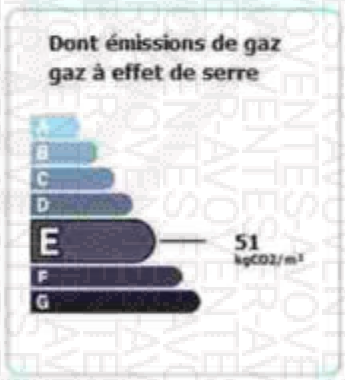
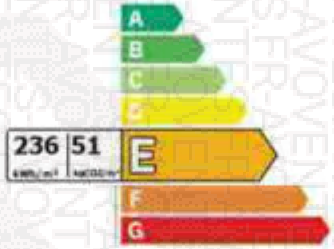
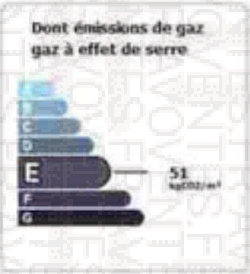
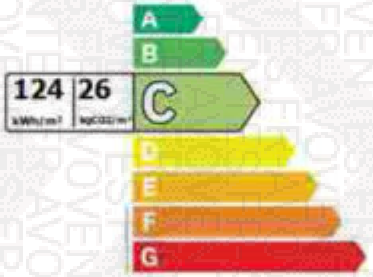
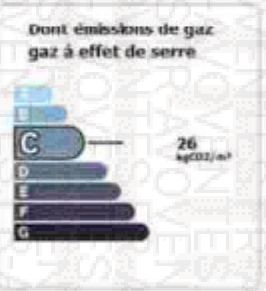
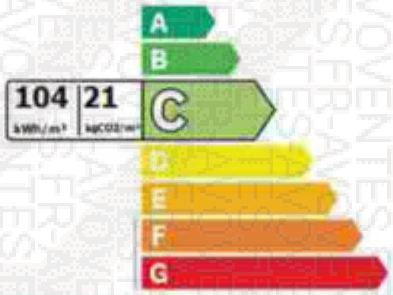
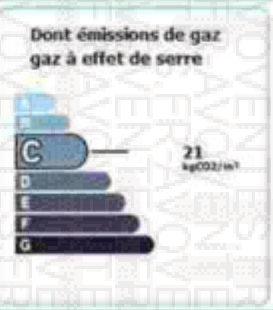
DPE collectif avant travaux

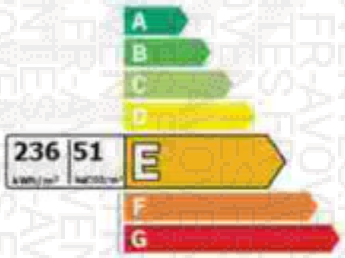
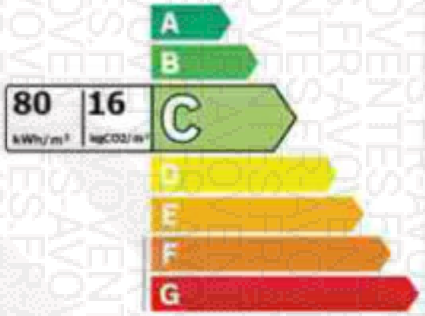
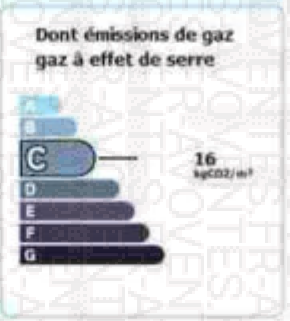
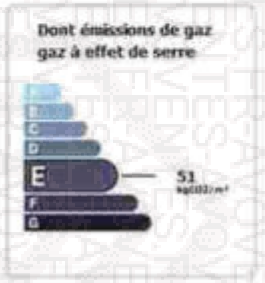
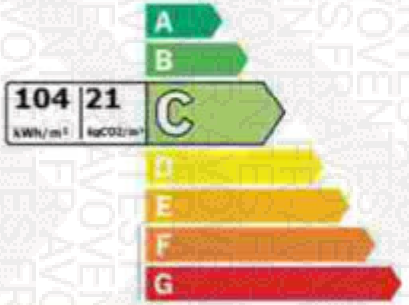
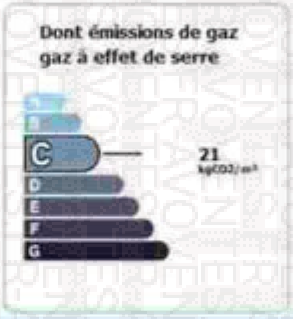
6. Scénarii de travaux

Afin de réduire les déperditions, d'optimiser les systèmes fluides et de pérenniser les bâtiments, nous proposons un ensemble de préconisations de travaux. Ces préconisations sont rassemblées dans les programmes de travaux présentés ci-contre :

		Consommation		Estimation des économies après travaux				Investissement		
		Avant travaux	Après travaux	Gaz à effet de serre	Gain énergétique (Energie Finale)	Etiquette DPE	Gain financier	Cout des travaux	Estimation des aides	Cout des travaux avec aides
	Scénario	kWhEP/m²SHON.an	kWhEP/m²SHON.an	kg éq CO2 / an	%		€TTC/an	€TTC	CEE	€TTC/logement
0	Travaux d'entretien et d'optimisation de la distribution de chauffage	**157,1**	**154,2**	3 670	**2%**	**E**	3 000 €	34 000 €	9 283 €	**233 €**
1	Travaux d'amélioration thermique d'ordre collectif	**157,1**	**98,4**	71 421	**39%**	**C**	15 231 €	2 258 000 €	78 479 €	**20 562 €**
2	Travaux d'amélioration thermique et des systèmes d'ordre privatif	**157,1**	**83,1**	90 305	**50%**	**C**	19 931 €	2 819 000 €	98 110 €	**25 669 €**
3	Changement de type d'énergie des systèmes de production (chauffage et ECS)	**157,1**	**80,8**	120 772	**51%**	**C**	35 331 €	3 185 000 €	98 110 €	**29 122 €**
4	Combinaison de travaux pour un gain significatif à un coût raisonné	**157,1**	**83,2**	90 201	**48%**	**C**	18 831 €	2 696 000 €	97 036 €	**24 519 €**

6.1. Estimation des performances énergétiques des scénarii de travaux : étiquette DPE

Etiquette DPE - Existant	Scénarii de travaux		Etiquette DPE par scénarii	Etiquette DPE - émission de CO2
 	0	Travaux d'entretien et d'optimisation de la distribution de chauffage		
	1	Travaux d'amélioration thermique d'ordre collectif		
	2	Travaux d'amélioration thermique et des systèmes d'ordre privatif		

Etiquette DPE - Existant	Scénarii de travaux		Etiquette DPE par scénarii	Etiquette DPE - émission de CO2
	3	Changement de type d'énergie des systèmes de production (chauffage et ECS)		
	4	Combinaison de travaux pour un gain significatif à un coût raisonné		

6.2. Détails des scénarii de travaux

Descriptif	Investissement €TTC	Economie d'énergie finale %	Priorité	Scénario 0	1	2	3	4
Optimisation des équipements en chaufferie, du système de distribution de chauffage	2 000	1%	Prioritaire	✓	✓	✓	✓	✓
Remplacement des réseaux de distributions défectueux de chauffage, d'ECS et d'EFS, selon vétusté et résulats de l'inspection	22 000	0%	Prioritaire	✓	✓	✓	✓	✓
Mise en place de vannes d'équilibrage dynamiques avec régulation de la pression différentielle en pied de colonne montante du chauffage	3 000	4%	Prioritaire	✓	✓	✓	✓	✓
Inspections localisées des colonnes montantes de chauffage, des collecteurs EU, des réseaux EFS et ECS et analyse de l'eau	3 000	0%	Prioritaire	✓	✓	✓	✓	
Remplacement ou complément de calorifuge des réseaux et équipements de chauffage, ECS et EFS en local non chauffé	4 000	2%	Prioritaire	✓	✓	✓	✓	
Isolation thermique des façades courantes par l'extérieur d'épaisseur 12 cm sous enduit	658 000	11%	Prioritaire		✓	✓	✓	✓
Isolation thermique des murs extérieurs par l'extérieur sous bardage des pignons	213 000	5%	Prioritaire		✓	✓	✓	✓
Toiture inaccessible : réfection des toitures terrasses (isolation thermique, étanchéité bitumineuse et sécurisation)	229 000	10%	Prioritaire		✓	✓	✓	✓
Toiture accessible : réfection des terrasses des derniers niveaux (isolation thermique et étanchéité bitumineuse) et remplacement des dalles sur plot	103 000	1%	Prioritaire		✓	✓	✓	✓
Mise en place d'une ventilation mécanique contôlée hygro-réglables de type A ou B	128 000	0%	Prioritaire		✓	✓	✓	✓
Mise en œuvre d'une étanchéité liquide des loggias, y comrpis remplacement des pissettes	222 000	0%	Prioritaire		✓	✓	✓	✓
Remplacement des gardes-corps, pare-vues, claustras, par des nouveaux éléments en aluminium	647 000	0%	Prioritaire		✓	✓	✓	✓
Isolation thermique du plancher bas non isolé par flocage thermique	24 000	1%	Peu prioritaire		✓	✓	✓	✓
Remplacement des menuiseries extérieures privatives d'origine par des menuiseries performantes de type double vitrage en PVC, y compris isolation des coffres - 40% des menuiseries existantes	379 000	6%	Prioritaire			✓	✓	✓
Remplacement des portes palières d'origine par des nouvelles portes performantes	116 000	1%	Peu prioritaire			✓	✓	
Désembouage et campagne d'équilibrage de l'installation de chauffage	36 000	3%	Prioritaire			✓	✓	✓
Mise en place de robinets thermostatiques sur les radiateurs à eau	30 000	1%	Prioritaire			✓	✓	✓
Installation de panneaux solaires thermiques pour couvrir une partie des besoins de l'ECS collectif	366 000	33%	Non prioritaire				✓	
VARIANTE : Mise en place de panneaux solaires photovoltaïques en toiture, en revente totale	360 000	10%	Non prioritaire					
OPTION : Mise en place d'un désenfumage automatique des cages d'escaliers	20 000	0%	Peu prioritaire					
OPTION : Mise en sécurité électrique des logements	4 000	0%	Non prioritaire					
OPTION : Remplacement progressif des colonnes d'eaux usées et d'eaux vannes, suivant vétusté et résultats de l'inspection	98 000	0%	Peu prioritaire					
OPTION : Remplacement de l'ensemble des émetteurs de chauffage (radiateurs à eau)	275 000	1%	Non prioritaire					

7. Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)

PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX RESIDENCE DES BOIS	Périmètre	Investissement (€TTC)	Investissement par copropriétaire (€TTC/lgt)	Gain énergétique (%EF)	Gain financier annuel (€TTC)	Estimations des aides CEE	Échéance
TRANCHE TRAVAUX N°1 : OPTIMISATION ET AMELIORATION A COÛT REDUIT							2025
Optimisation des équipements en chaufferie, du système de distribution de chauffage	Collectif	2 000 €	19 €	1 %	300 €	-	
Remplacement des réseaux de distributions défectueux de chauffage, d'ECS et d'EFS, selon vétusté et résulats de l'inspection	Collectif	22 000 €	208 €	0 %	0 €	-	
Mise en place de vannes d'équilibrage dynamiques avec régulation de la pression différentielle en pied de colonne montante du chauffage	Collectif	3 000 €	28 €	4 %	1 900 €	8 208 €	
Remplacement ou complément de calorifuge des réseaux et équipements de chauffage, ECS et EFS en local non chauffé	Collectif	4 000 €	38 €	2 %	800 €	1 074 €	
Désembouage et campagne d'équilibrage de l'installation de chauffage	Collectif	36 000 €	340 €	3 %	1 300 €	3 516 €	
TOTAL TRANCHE TRAVAUX N°1		**67 000 €**	**632 €**	**DPE F**	**4 300 € (41 €/lgt)**	**12 798 €**	2028
TRANCHE TRAVAUX N°2 : RENFORCEMENT THERMIQUE ET ETANCHEITE							2031
Toiture inaccessible : réfection des toitures terrasses (isolation thermique, étanchéité bitumineuse et sécurisation)	Collectif	229 000 €	2 160 €	10 %	4 100 €	8 532 €	
Toiture accessible : réfection des terrasses des derniers niveaux (isolation thermique et étanchéité bitumineuse) et remplacement des	Collectif	103 000 €	972 €	1 %	300 €	2 844 €	
Mise en place d'une ventilation mécanique contôlée hygro-réglables de type A ou B	Collectif	128 000 €	1 208 €	0 %	200 €	18 257 €	
TOTAL TRANCHE TRAVAUX N°2		**460 000 €**	**4 340 €**	**DPE F**	**4 600 € (43 €/lgt)**	**29 633 €**	2033

PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX RESIDENCE DES BOIS	Périmètre	Investissement (€TTC)	Investissement par copropriétaire (€TTC/lgt)	Gain énergétique (%EF)	Gain financier annuel (€TTC)	Estimations des aides CEE	Échéance
TRANCHE TRAVAUX N°3: AMELIORATION THERMIQUE DES FACADES ET ETANCHEITE							2033
Isolation thermique des façades courantes par l'extérieur d'épaisseur 12 cm sous enduit	Collectif	658 000 €	6 208 €	11 %	4 800 €	27 808 €	
Isolation thermique des murs extérieurs par l'extérieur sous bardage des pignons	Collectif	213 000 €	2 009 €	5 %	2 231 €	7 584 €	
Mise en œuvre d'une étanchéité liquide des loggias, y comrpis remplacement des pissettes	Collectif	222 000 €	2 094 €	0 %	0 €	-	
Remplacement des gardes-corps, pare-vues, claustras, par des nouveaux éléments en aluminium	Collectif	647 000 €	6 104 €	0 %	0 €	-	
TOTAL TRANCHE TRAVAUX N°3		**1 740 000 €**	**16 415 €**	**DPE F**	**7 031 € (66 €/lgt)**	**35 392 €**	2035
OPTIONS							
Inspections localisées des colonnes montantes de chauffage, des collecteurs EU, des réseaux EFS et ECS et analyse de l'eau	Collectif	3 000 €	28 €	0 %	0 €	-	
Installation de panneaux solaires thermiques pour couvrir une partie des besoins de l'ECS collectif	Collectif	366 000 €	3 453 €	33 %	7 200 €	-	
OPTION : Mise en place d'un désenfumage automatique des cages d'escaliers	Collectif	20 000 €	189 €	0 %	0 €	-	

Mandat n° 626

CONTRAT DE SYNDIC
« TOUT SAUF »

Contrat type prévu à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et à l'article 29 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application, modifié par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 et le décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS PARTIES :

1. D'une part :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « **LA RESIDENCE DES BOIS** » sis à l'adresse suivante :
13-15-17-19 Rue Jules Verne – 74100 ANNEMASSE

- **Numéro d'immatriculatio**

©AVOVENTES.FR

Représenté pour le présent contrat agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit le auprès de **ALLIANCE n°53303573**

ET

2. D'autre part :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du **12/09/2025**

(Rayer les mentions inutiles.)
~~(Personne physique)~~
~~M/ Mme (nom de famille, prénom), adresse du principal établissement~~
~~Exerçant en qualité de syndic professionnel/ bénévole/ coopératif~~
~~Immatriculé (e) au registre du commerce et des sociétés de sous le numéro et dont le numéro unique d'identification est (le cas échéant)~~

(Personne morale)

La SASU **IBG, L'Immobilier du Bassin Genevois,**

- Ayant son siège social à l'adresse suivante : **13 rue du bois de la rose 74100 VILLE-LA-GRAND**
- Représentée pa en qualité de Président Directeur Général
- Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Thonon-Les-Bains, sous le numéro **539 625 253.**

(Mentions propres au syndic soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 modifiée réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce) :

- Titulaire de la carte professionnelle mention Syndic de copropriété **n°CPI 7401 2017 000 021 571** délivrée le par la CCI de la Haute-Savoie.
- Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le auprès de MMA
- Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le auprès de GALIAN, dont l'adresse est 89 rue la Boétie 75008 PARIS

CONTRAT DE SYNDIC
« TOUT SAUF »

Il a été convenu ce qui suit :

PRÉAMBULE

Le présent mandat est soumis aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 précitée et des textes pris pour son application, notamment le décret du 17 mars 1967.
Les articles 1984 et suivants du Code civil s'y appliquent de façon supplétive.
Le syndic professionnel est soumis aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970, ci-dessus mentionnée, et au décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 pris pour son application ainsi qu'au code de déontologie promulgué en application de l'article 13-1 de cette même loi.
Le syndic professionnel ne peut ni demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations, à l'occasion de la mission dont il est chargé au titre du présent contrat, que celles dont les conditions de détermination y sont précisées, y compris en provenance de tiers (article 66 du décret du 20 juillet 1972 précité).

1. Missions

Le syndicat confie au syndic qui l'accepte mandat d'exercer la mission de syndic de l'immeuble ci-dessus désigné. L'objet de cette mission est notamment défini à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 précitée et par le présent contrat.

2. Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée(1) de **12 mois.**
Il prendra effet le **01/10/2025** et prendra fin le **30/09/2026**(2)
Il ne peut être conclu un nouveau contrat que par décision expresse de l'assemblée générale.

3. Résiliation du contrat à l'initiative du conseil syndical

Le contrat de syndic peut être résilié, à l'initiative du conseil syndical, par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art. 25 de la loi du 10 juillet 1965) (3). Cette résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée au syndic. Le conseil syndical notifie au syndic une demande motivée d'inscription de la question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées. La résiliation prend effet à la date déterminée par l'assemblée générale et au plus tôt un jour franc après la tenue de celle-ci.

4. Résiliation du contrat à l'initiative du syndic

La résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée par le syndic au syndicat des copropriétaires. Le syndic doit notifier son intention au président du conseil syndical, et à défaut à chaque copropriétaire, en précisant la ou les inexécutions reprochées par le syndic au syndicat des copropriétaires. Il convoque dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification une assemblée générale, en inscrivant à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic. La résiliation prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

5. Nouvelle désignation du syndic

A la fin du présent contrat, l'assemblée générale des copropriétaires procède à la désignation du syndic de la copropriété. Un nouveau contrat, soumis à l'approbation de l'assemblée générale, est conclu avec le syndic désigné à nouveau ou avec le nouveau syndic. Lorsqu'il est envisagé de désigner un nouveau syndic, il peut être mis fin au présent contrat, de manière anticipée et sans indemnité, dès lors que la question du changement de syndic et de la date de fin du présent contrat sont inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale convoquée dans les trois mois précédant le terme du présent contrat. Le syndic qui ne souhaite pas être désigné à nouveau

doit en informer le président du conseil syndical au moins trois mois avant la tenue de cette assemblée générale. L'assemblée générale appelée à se prononcer sur cette désignation est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat, qui s'effectue dans les conditions précisées à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

6. Fiche synthétique de copropriété et transmission de pièces au conseil syndical(4).

6.1 La Fiche synthétique de la copropriété ;

En application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu est défini par décret. Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année.

Le syndic met cette fiche à disposition du copropriétaire qui en fait la demande dans le délai d'un mois. A défaut, il est tenu au paiement de la pénalité financière suivante : **15,00 € par jour de retard.**

Cette pénalité est déduite de la rémunération forfaitaire annuelle du syndic lors de l'établissement des comptes à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndics administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.

6.2. La transmission de pièces au conseil syndical ;

En application du septième alinéa de l'article 21 de la loi 10 juillet 1965, le conseil syndical peut prendre connaissance et copie, à sa demande, après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. En l'absence de transmission desdites pièces, au-delà du délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, le syndic est tenu au paiement de la pénalité suivante : **15,00 € par jour de retard.**

Cette pénalité est déduite de la rémunération forfaitaire annuelle du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale.

7. Prestations et modalités de rémunération du syndic professionnel

Les jours et heures ouvrables de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit :

Le lundi :	fermeture
Le mardi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le mercredi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le jeudi :	de 9 h à 12 h et de 14h à 18 h
Le vendredi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le samedi :	de 9 h 30 à 12 h

Sauf en cas d'urgence, les démarches individuelles de chaque copropriétaire ou occupant de l'immeuble auprès du syndic s'effectuent aux jours et heures suivantes (accueil physique et/ou téléphonique effectif) :

Accueil physique :

Le lundi :	fermeture
Le mardi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le mercredi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le jeudi :	de 9 h à 12 h et de 14h à 18 h
Le vendredi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le samedi :	de 9 h 30 à 12 h

CONTRAT DE SYNDIC
« TOUT SAUF »

Accueil téléphonique :

Le lundi :	fermeture
Le mardi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le mercredi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le jeudi :	de 9 h à 12 h et de 14h à 18 h
Le vendredi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le samedi :	de 9 h 30 à 12 h

La rémunération du syndic professionnel est déterminée de manière forfaitaire.

Toutefois, une rémunération spécifique peut être perçue en contrepartie des prestations particulières limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967 et dans les conditions stipulées au 7.2 du présent contrat (art. 18 1 A de la loi du 10 juillet 1965).

7.1. Le forfait

7.1.1. Contenu du forfait

Le forfait convenu entre les parties comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967. À ce titre, il effectue les visites et vérifications périodiques de la copropriété impliquée par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble.

Il est convenu la réalisation, au minimum, de **6** visite (s) et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de **1.5** heure (s), avec rédaction d'un rapport / ~~sans rédaction d'un rapport~~ et en présence du président du conseil syndical ~~/ hors la présence du président du conseil syndical~~ (rayer les mentions inutiles).

Une liste non limitative des prestations incluses dans le forfait est annexée au présent contrat.

Les frais de reprographie et les frais administratifs afférents aux prestations du forfait sont inclus dans la rémunération forfaitaire.

Ne donnent lieu à aucune rémunération supplémentaire et sont comprises dans la rémunération forfaitaire :

- les formalités de déclaration de sinistre concernant les parties communes et les parties privatives quand le sinistre a sa source dans les parties communes,
- la gestion des règlements aux bénéficiaires.

7.1.2. Précisions concernant la tenue de l'assemblée générale annuelle

Les parties conviennent que l'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée de 2 heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de :

- 10 heures à 12 heures et de 14 heures à 20 heures du mardi au vendredi,
- 10 heures à 12 heures le samedi,

par le syndic ou un ou plusieurs des préposés

7.1.3. Prestations optionnelles qui peuvent être incluses dans le forfait sur décision des parties

Le forfait convenu entre les parties en vertu du présent contrat pourra expressément inclure l'une ou plusieurs des prestations ci-dessous :

(Si les parties conviennent de retenir une prestation, elles remplissent les mentions ci-dessous afin de préciser ses modalités d'exécution. Elles rayent les mentions inutiles.)

~~la préparation, convocation et tenue de « ... » assemblée (s) générale (s), autres que l'assemblée générale~~

~~annuelle de ... heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures ;~~
~~-l'organisation de ... réunion (s) avec le conseil syndical d'une durée de « ... » heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures.~~

7.1.4. Prestations qui peuvent être exclues des missions du syndic sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires

En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale des copropriétaires peut, par décision spéciale prise aux conditions précisées par cet article :

- dispenser le syndic d'offrir un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés(s),
- confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat.

En cas de décision régulièrement adoptée par l'assemblée générale antérieurement à la conclusion du présent contrat, la prestation considérée n'est pas incluse dans le forfait.

7.1.5. Modalités de rémunération

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de **29'705.20 €** hors taxes, soit **35'646.24€** toutes taxes comprises **(soit une augmentation de 3% par rapport au précédent forfait)**

Cette rémunération est payable :

- **d'avance** / ~~à terme échu~~ (rayer la mention inutile)
- suivant la périodicité suivante (préciser le terme): **par trimestre.**

Elle peut être révisée chaque année à la date du 1er janvier selon les modalités suivantes (optionnel) :

L'évolution du dernier indice connu de l'IRL.

Les dépassements des horaires et durées convenus pour la tenue des assemblées générales, réunions et visites / vérifications périodiques incluses dans le forfait sont facturés selon le coût horaire mentionné au 7.2.1.

L'envoi des documents afférents aux prestations du forfait donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de confier les archives du syndicat à une entreprise spécialisée, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle hors taxes est imputé soit (rayer la mention inutile) :

-de la somme de 100€ par tranche de 100 lots principaux que les parties conviennent de fixer dès à présent ;
~~-de la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).~~

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de dispenser le syndic de son obligation de mise à disposition d'un service d'accès en ligne aux documents dématérialisés, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle est imputé soit (rayer la mention inutile) :

-de la somme de un € par copropriétaire et par an (que les parties conviennent de fixer dès à présent),
~~-de la somme toutes taxes comprises éventuellement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).~~

LP

Le montant de l'imputation prévue au titre des deux derniers alinéas est calculé pro rata temporis de la période restant à courir jusqu'à la date d'exigibilité de la rémunération.

7.2. Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire

7.2.1. Modalités de rémunération des prestations particulières

La rémunération due au syndic professionnel au titre des prestations particulières, à l'exception de celles citées au 7.2.5, est calculée pour chacune d'elles :

-soit en application du seul coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé : **120,00 €/ heure hors taxes, soit 144,00 €/ heure toutes taxes comprises ;**
- soit en application du tarif forfaitaire total convenu par les parties, exprimé hors taxes et toutes taxes comprises.

La rémunération due au titre des prestations particulières s'entend hors frais d'envoi. L'envoi des documents afférents aux prestations particulières donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

7.2.2. Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires (au-delà du contenu du forfait stipulé aux 7.1.1 et 7.1.3)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 10 h à 12 h et de 14 h à 20 h du mardi au vendredi et de 10 h à 12 h le samedi	50,00 € HT majoré de 20% de TVA soit 60€ TTC par copropriétaire Le cas échéant, majoration spécifique unique pour dépassement d'horaires convenus : 100%
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 1 heure, par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.3	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec / sans rédaction d'un rapport et ~~en présence du conseil syndical~~ / hors la présence du président du conseil syndical (rayer les mentions inutiles), par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.1	Au tarif horaire défini au § 7.2.1

7.2.3. Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
L'établissement ou la modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat prise en application de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (si l'assemblée générale décide, par un vote spécifique, de confier ces prestations au syndic)	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	Au tarif horaire défini au § 7.2.1

7.2.4. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

CONTRAT DE SYNDIC
« TOUT SAUF »

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
Les déplacements sur les lieux	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
La prise de mesures conservatoires	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
L'assistance aux mesures d'expertise	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	Au tarif horaire défini au § 7.2.1

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées (rayer la mention inutile) :

~~-sans majoration ;~~

-au coût horaire majoré de 100 %.

Toute somme versée par l'assureur au syndic au titre de la couverture des diligences effectuées par ce dernier dans le cadre du règlement d'un sinistre vient en déduction de la rémunération due en application du présent article.

7.2.5. Prestations relatives aux travaux et études techniques

Les travaux dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques.
Ces honoraires concernent :

- les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ou d'entretien courant,
- les travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance
- les travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments,
- les études techniques, telles que les diagnostics et consultations,
- d'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Les honoraires complémentaires éventuels sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité (article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en hors taxes et toutes taxes comprises en application du pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

Le choix du prestataire par l'assemblée générale est précédé d'une mise en concurrence dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 19 2 du décret du 17 mars 1967.

CONTRAT DE SYNDIC
« TOUT SAUF »

Les diligences entreprises par le syndic dans le cadre de la réalisation du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique peuvent donner lieu à rémunération dans les conditions prévues au présent article.

7.2.6. Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors frais de recouvrement visés au point 9.1)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	40,00 € HT majoré de 20 % de TVA soit 48,00 € TTC
La constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur protection juridique (à l'exclusion des formalités visées au 7.2.4)	415,00 € HT Majoré de 20 % de TVA soit 498,00 € TTC
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	80 ,00 € HT par mois Majoré de 20 % de TVA soit 96,00 € TTC

7.2.7. Autres prestations

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
La reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
La représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du présent contrat	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
La constitution et le suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application de l'article 26-4 alinéa 1 et 2 de la loi du 10 Juillet 1965	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
L'immatriculation initiale du syndicat	Au tarif horaire défini au § 7.2.1

8. sans objet

CONTRAT DE SYNDIC
« TOUT SAUF »

9. Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires

Le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné.

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE exprimée en HT et TTC
9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de Réception ;	30,00 € HT majoré de 20 % de TVA soit 36,00 € TTC
	Relance après mise en demeure ;	45,00 € HT majoré de 20 % de TVA soit 54,00 € TTC
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ;	150,00 € HT majoré de 20 % de TVA soit 180,00 € TTC
	Frais de constitution d'hypothèque ;	200,00 € HT majoré de 20 % de TVA soit 240,00 € TTC
	Frais de mainlevée d'hypothèque ;	100,00 € HT majoré de 20 % de TVA soit 120,00 € TTC
	Dépôt d'une requête en injonction de payer ;	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
	Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ;	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
	Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	Établissement de l'état daté ; (Nota. - Le montant maximum applicable aux honoraires et frais perçus par le syndic pour l'établissement de l'état daté, fixé en application du décret prévu à l'article 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965, s'élève à la somme de 380 € TTC)	316,66 € HT majoré de 20 % de TVA soit 380,00 € TTC avec tous les documents
	Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) ;	125,00 € HT majoré de 20 % de TVA soit 150,00 € TTC

9.3 Frais de délivrance des documents sur support papier. (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 134-8 du code de la construction et de l'habitation)	Délivrance d'une copie du carnet d'entretien	50,00 € HT Majoré de 20 % de TVA soit 60,00 € TTC
	Délivrance d'une copie des diagnostics techniques	50,00 € HT Majoré de 20 % de TVA soit 60,00 € TTC

CONTRAT DE SYNDIC
« TOUT SAUF »

	Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation ; Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes (hors notification effectuée en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967).	200,00 € HT Majoré de 20 % de TVA soit 240,00 € TTC 50,00 € HT Majoré de 20 % de TVA soit 60,00 € TTC
9.4. Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations (art. 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965)	Établissement de l'ordre du jour ; élaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions ; présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale ; établissement de la feuille de présence ; émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; rédaction et tenue du registre des procès-verbaux ; envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires (opposant ou défaillant) et, le cas échéant, information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal abrégé dans les parties communes (article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986).	4'455.78 € HT Majoré de 20% de TVA Soit 5'346.94 € TTC

10. Copropriété en difficulté

En application de l'article 29 1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la désignation d'un administrateur provisoire entraîne la cessation de plein droit sans indemnité du présent contrat.

11. Reddition de compte

La reddition de compte interviendra chaque année le 31/12

12. Compétence

Tous les litiges nés de l'exécution du présent contrat sont de la compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble.
Les parties élisent domicile aux fins des présentes, aux adresses ci-dessous :
Pour le syndic, 13 rue du Bois de la Rose 74100 VILLE-LA-GRAND
Pour le syndicat, à l'adresse du syndic en fonction

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le 11/09/2025 à Ville-la-Grand
Mots nuls 0
Lignes nulles 0

Le syndicat

Le syndic

LP

CONTRAT DE SYNDIC
« TOUT SAUF »

(1) Dans la limite de trois ans maximum (article 28 du décret du 17 mars 1967).
(2) Le contrat de syndic confié à l'organisme d'habitation à loyer modéré en application de l'article L. 443 15 du code de la construction et de l'habitation prend fin dans les conditions prévues par cet article. Le mandat de syndic confié par un syndicat coopératif prend fin dans les conditions prévues à l'article 41 du décret du 17 mars 1967. (à noter sans objet pour un syndic professionnel soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970)
(3) Le cas échéant, la majorité prévue à l'article 25-1 de cette loi est applicable.
(4) Conformément à l'article 54-IV de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, la fiche synthétique doit être établie à compter du :
- 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;
- 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;
- 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.
(5) note supprimée par décret
(6) En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, cette possibilité de dispense est applicable uniquement au syndic professionnel.

CONTRAT DE SYNDIC
« TOUT SAUF »

ANNEXE AU CONTRAT DE SYNDIC

LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT

	PRESTATIONS	DÉTAILS
I. - Assemblée générale	I-1° Préparation de l'assemblée générale.	a) Etablissement de l'ordre du jour ; b) Mise à disposition de tous les copropriétaires des différentes pièces comptables et justificatives dans les conditions prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.
	I-2° Convocation à l'assemblée générale	a) Elaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions.
	I-3° Tenue de l'assemblée générale.	a) Présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale suivant les stipulations prévues par le contrat au titre du forfait ; b) Etablissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; c) Rédaction et tenue du registre des procès-verbaux.
	I-4° Information relative aux décisions prises en assemblée générale.	a) Envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale aux copropriétaires (opposant ou défaillant) ; b) Information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal dans les parties communes.
II. - Conseil syndical	II-5° Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat ou des lots gérés (notamment par accès en ligne sécurisé) ;	
	II-6° Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire.	

CONTRAT DE SYNDIC
« TOUT SAUF »

	PRESTATIONS	DÉTAILS
III. - Gestion des opérations financières et comptabilité générale de la copropriété	III-7° Comptabilité du syndicat.	a) Etablissement des comptes de gestion et des annexes du syndicat des copropriétaires, conformément à l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 ; b) Etablissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le conseil syndical, conformément à l'article 14-1 de la même loi et au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 ; c) Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur.
	III-8° Comptes bancaires.	a) Ouverture d'un compte bancaire séparé b) Ouverture d'un compte bancaire séparé destiné à recevoir les cotisations prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.
	III-9° Comptabilité séparée de chaque copropriétaire.	a) Tenue des comptes de chaque copropriétaire ; b) Appel des provisions sur budget prévisionnel ; c) Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie ; d) Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé ; e) Appels sur régularisations de charge ; f) Appels des cotisations du fonds de travaux.

CONTRAT DE SYNDIC
« TOUT SAUF »

	PRESTATIONS	DÉTAILS
	III-10° Autres.	a) Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires ; b) Recouvrement des créances auprès des tiers : relance par lettre simple avant mise en demeure ; c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat ; d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires.
	III-11° Remise au syndic successeur.	a) Remise de l'état financier, des références des comptes bancaires du syndicat, des coordonnées de la banque, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.
IV. - Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété	IV-12° Immatriculation du syndicat.	a) Mise à jour du registre d'immatriculation.
	IV-13° Documents obligatoires.	a) Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété ; b) Gestion de tous les audits, diagnostics et dossiers obligatoires (à l'exclusion du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique, qui peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques dans les conditions précisées au 7.2.5 du présent contrat) ; c) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 ; d) Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires ; e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

CONTRAT DE SYNDIC
« TOUT SAUF »

	PRESTATIONS	DÉTAILS
	IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.	a) Détention et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les diagnostics techniques, les contrats de travails des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs ainsi que toute pièce administrative (l'assemblée générale, statuant à la majorité de tous les copropriétaires, peut décider de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en application du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ; b) Transmission des archives au syndic successeur ; c) Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur ; d) Mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965).

CONTRAT DE SYNDIC
« TOUT SAUF »

	PRESTATIONS	DÉTAILS
	IV-15° Entretien courant et maintenance.	a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ; b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 ; c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs ; d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel ; e) Etablissement et présentation à l'assemblée générale, au moins tous les trois ans, de la liste des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun nécessaires dans les trois années à échoir, en vue de la constitution de provisions spéciales ; f) En vue de la consultation au cours d'une assemblée générale incluse dans le forfait, appel d'offres, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967.
V. - Assurances	V-16° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale.	
	V-17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.	
	V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.	

CONTRAT DE SYNDIC
« TOUT SAUF »

	PRESTATIONS	DÉTAILS
VI. - Gestion du personnel	VI-19° Recherche et entretien préalable.	
	VI-20° Etablissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels.	
	VI-21° Gestion des procédures de rupture du contrat de travail.	
	VI-22° Paiement du salaire, tenue du livre des salaires, édition des bulletins de paies.	
	VI-23° Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux.	
	VI-24° Attestations et déclarations obligatoires.	
	VI-25° Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité.	
	VI-26° Mise en place et mise à jour du document unique d'evaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.	
	VI-27° Gestion de la formation du personnel du syndicat.	
	VI-28° contrôle d'activité du personnel du syndicat.	

NOTA : Se reporter aux conditions d'application prévues aux II, III et IV de l'article 53 du décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020.

CONTRAT DE SYNDIC
« TOUT SAUF »

ANNEXE 2 AU CONTRAT DE SYNDIC

LISTE LIMITATIVE DES PRESTATIONS PARTICULIÈRES POUVANT DONNER LIEU AU VERSEMENT D'UNE RÉMUNÉRATION SPÉCIFIQUE COMPLÉMENTAIRE

PRESTATION	DETAIL
I. - Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires	1° Préparation, convocation et tenue d'assemblées générales supplémentaires et dépassement des plages horaires de référence convenues ; 2° Organisation de réunions supplémentaires avec le conseil syndical ; 3° Réalisation de visites supplémentaires de la copropriété.
II. - Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division :	4° Etablissement ou modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat ; 5° Publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes.
III. - Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres	6° Déplacements sur les lieux ; 7° Prise de mesures conservatoires ; 8° Assistance aux mesures d'expertise ; 9° Suivi du dossier auprès de l'assureur.
IV. - Prestations relatives aux travaux et études techniques dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965.	
V. - Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors recouvrement de créances auprès des copropriétaires)	10° Mise en demeure par lettre recommandée accusée de réception ; 11° Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier, à l'assureur protection juridique ; 12° Suivi du dossier transmis à l'avocat.
VI. - Autres prestations	13° Diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de dispositions de parties communes (hors prestations visées au II) ; 14° Reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non réparti(s), en cas de changement de syndic ;

CONTRAT DE SYNDIC
« TOUT SAUF »

	15° Représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du contrat de syndic ; 16° Constitution et suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application des alinéas 1 et 2 de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965 ; 17° Constitution et suivi d'un dossier de subvention au profit du syndicat ; 18° Immatriculation initiale du syndicat ; 19° Opérations de liquidation en cas de disparition de plein droit de la copropriété et de dissolution du syndicat des copropriétaires par réunion de tous les lots entre les mains d'un même copropriétaire, en application du dernier alinéa de l'article 46-1 de la loi du 10 juillet 1965.

FICHE D'INFORMATION SUR LES PRIX ET LES PRESTATIONS PROPOSÉES

1. INFORMATIONS GÉNÉRALES

Identification du syndic :	Nom : **IBG** Dénomination sociale : **L'Immobilier du Bassin Genevois** Immatriculation au registre du commerce et des sociétés de Thonon- Les-Bains N° d'identification : **539 253 625** Titulaire de la carte professionnelle Syndic de copropriété n° **CPI 7401 2017 000 021 571** délivrée le par la CCI de la Haute-Savoie
Identification de la copropriété concernée, Telle que résultant du registre institué à l'article L.11-1 du code de la construction et de l'habitation	Nom : **LA RESIDENCE DES BOIS** Adresse : **13-15-17-19 Rue Jules Verne 74100 ANNEMASSE** Numéro d'immatriculation : **AB0-294-967** Lots à usage de logement, bureaux ou commerce : Autres Lots : **106**
Durée du contrat	Le contrat est proposé pour une durée de **12 mois**
Quotité des heures ouvrables	Les jours et heures de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit : Le lundi : fermeture Le mardi : de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h Le mercredi : de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h Le jeudi : de 9 h à 12 h et de 14h à 18 h Le vendredi : de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h Le samedi : de 9 h 30 à 12 h
Horaires de disponibilité	Les jours et horaires de disponibilité du syndic sauf urgences (accueil physique et/ou téléphonique) pour les démarches individuelles de chaque copropriétaire ou occupant de l'immeuble sont fixés comme suit : Accueil physique : Le lundi : fermeture Le mardi : de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h Le mercredi : de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h Le jeudi : de 9 h à 12 h et de 14h à 18 h Le vendredi : de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h Le samedi : de 9 h 30 à 12 h Accueil téléphonique : Le lundi : fermeture Le mardi : de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h Le mercredi : de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h Le jeudi : de 9 h à 12 h et de 14h à 18 h Le vendredi : de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h Le samedi : de 9 h 30 à 12 h

PA

2. FORFAIT

Le forfait comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret no 67-223 du 17 mars 1967.

La rémunération forfaitaire du syndic pour 12 mois proposée s'élève à la somme de :

29'705.20 € HT soit 35'646.24 € TTC

2.1. Prestations obligatoirement incluses dans le forfait du syndic

Visites et vérifications de la copropriété	Au titre de sa mission d'administration, de conservation, de garde et d'entretien de l'immeuble, le syndic s'engage à effectuer au minimum le nombre annuel de visite(s) suivant : **6** Ce(s) visite(s) auront une durée minimum de : **1.5 heure** Le Président du conseil syndical sera invité à ces réunion : **Oui / ~~Non~~** Ces réunions donneront lieu à la rédaction d'un rapport : **Oui / ~~Non~~**
Tenue de l'Assemblée générale	L'assemblée générale annuelle, qui débutera à l'heure de la convocation, aura une durée de : **2h00** L'assemblée générale se tiendra à l'intérieur d'une plage horaire allant de **10:00 à 20:00 du mardi au vendredi et de 10:00 à 12:00 le samedi.**

2.2. Prestations optionnelles pouvant être incluses dans le forfait sur décision des parties

Tenue d'assemblées générales autres que l'assemblée générale annuelle (1)	~~la préparation, convocation et tenue de « ... » assemblée (s) générale (s), autres que l'assemblée générale annuelle de ... heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures~~ : **Non**
Réunions avec le conseil syndical	~~l'organisation de ... réunion (s) avec le conseil syndical d'une durée de « ... » heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures~~ : **Non**

(1) Autres que celles à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations, qui sont mentionnées au point 4.

Le cas échéant, les dépassements d'horaires ou de la durée convenus pour les prestations des 2.1 et 2.2 seront facturés au prorata du temps passé :

- **120,00 €/ heure hors taxes, soit 144,00 €/ heure toutes taxes comprises**

LP

3. PRESTATIONS PARTICULIERES NON COMPRISES DANS LE FORFAIT

La rémunération du syndic pour chaque prestation particulière pouvant donner lieu au versement d'une rémunération spécifique complémentaire s'effectue, pour chacune de ces prestations :

- **120,00 €/ heure hors taxes, soit 144,00 €/ heure toutes taxes comprises**

3.1. Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires

	Au forfait	Au temps passé
Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale supplémentaire d'une durée de 2 heure(s), à l'intérieur d'une plage horaire allant de 10 heure(s) à 20 heure(s). *Le cas échéant, le taux majoré unique pour dépassement de la plage horaire ou de la durée convenue est fixé à 100 % du coût horaire TTC prévu au point 3*	50,00€ HT soit 60,00€ TTC par copropriétaire	☐
Organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de x heure(s).		☒
Organisation d'une visite supplémentaire de la copropriété		☒

3.2. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

	Au temps passé
Déplacement sur les lieux	☒
Prise de mesures conservatoires	☒
Assistance aux mesures d'expertise	☒
Suivi du dossier auprès de l'assureur	☒

Le cas échéant, le taux majoré unique pour dépassement de la plage horaire ou de la durée convenue est fixé à 100 % du coût horaire TTC prévu au point 3

3.3. Prestations liées aux litiges et contentieux (hors frais de recouvrement)

	Tarif total forfaitaire proposé
Mise en demeure d'un tiers par lettre recommandé avec accusé de réception	☒ 40,00€ HT soit 48,00€ TTC
Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice, ou à l'assureur protection juridique	☒ 415,00€ HT soit 498,00€ TTC
Suivi du dossier transmis à l'avocat	☒ 80,00€ HT / mois soit 96,00€ TTC

4. TARIFICATION PRATIQUEE POUR LES PRINCIPALES PRESTATIONS IMPUTABLES AU SEUL COPROPRIETAIRE CONCERNE

- Frais de recouvrement

Mise en demeure par lettre recommandée avec AR : 36,00 € TTC

Relance après mise en demeure : 54,00 € TTC

- Frais et honoraires liés aux mutations

Etablissement de l'état daté : 380,00 € TTC

Opposition sur mutation : 150,00 € TTC

- Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations

Etablissement de l'ordre du jour et envoi de la convocation, présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale, rédaction et tenue du registre des procès-verbaux, envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires : 5'346.94 € TTC