

Projet de rénovation de l'immeuble

Introduction

Notre immeuble situé dans le quartier des années 30 à Boulogne a été construit en 1968 et a une structure solide mais il a 40 ans. Nos besoins, nos modes de vie et notre environnement ont aussi évolués. La durée de vie d'un immeuble est de l'ordre de 150 ans, la durée d'acquisition a été de 20 ans. Les garanties sur travaux sont de 10ans et une voiture est conçue pour avoir une durée de vie de 5 ans.

Politique d'entretien de l'immeuble

Pendant les 10 premières années nous n'avons pas fait intervenir la garantie décennale pour la façade, puis nous avons eu à changer la chaudière, puis progressivement nous avons repoussé l'échéance de travaux de plus en plus nombreux et importants. Soit nous continuons à effectuer les réparations au coup par coup suivant l'urgence et l'humeur du conseil syndical ou du syndic actuel ce qui nous amènera à refaire des travaux antérieurs trop tard et dans la précipitation donc plus onéreux. Dans ce cas aucune politique n'est à mettre en place. La vie est un long fleuve tranquille avec ses méandres, ses rapides et ses marais. Cependant il y a une certitude cette politique dégrade notre bien.

Une autre politique consiste à coordonner les travaux pour obtenir un résultat consensuel qui valorise l'immeuble. Pour cela nous devons établir les besoins, planifier la réalisation et appliquer le plan qui en résultera.

Politique planifiée

L'association des Responsable en Copropriété (ARC) recommande de voir grand et de commencer par le plus difficile; d'après cet association notre système de chauffage a dépassé son espérance de vie (chaudière, régulation, radiateurs, fenêtres et ventilation) donc vétusté 100%; la façade doit également être réparée et isolée et sa vétusté est de l'ordre de 50%. Il est de notre devoir de propriétaires d'assurer l'entretien de notre immeuble. Une politique planifié implique un engagement fort du syndicat et du conseil syndical, une amélioration de l'existant avec une campagne de mesure, une surveillance des prix des combustibles et des fiscalités avec les simulations correspondantes voire une étude patrimoniale.

Les besoins

- Améliorer le chauffage existant à moindre frais: reprise des réglages, désembouage

Faire un bilan énergétique pour confirmer nos calculs par un professionnel

- Finir les travaux antérieurs en une suite de travaux étalés sur 10 ans pour un montant de 10% des charges annuelles tous les ans décidés en AG

- Isoler l'immeuble *"l'énergie la moins chère est celle que l'on ne consomme pas"*.

- Augmenter l'isolation des terrasses: augmentation de l'isolation de la terrasse 'D' avec reprise de la terrasse 'A', 'B', 'C'. et si possible reprise des terrasses accessibles.

- Poser des fenêtres double vitrages sur l'ensemble des fenêtres et des portes-fenêtres.

- Améliorer la ventilation sans mettre l'immeuble en dépression

- Mieux isoler la partie basse de l'immeuble.

- Poser une vêtue isolante et esthétique sur les façades sans balcons.

(La partie avec balcons est en bon état et les surfaces vitrées sont largement majoritaires).

- Politique de changement des radiateurs si nécessaire

- Chiffrer la nouvelle chaufferie après avoir choisi le fluide qui sera utilisé (*électricité, gaz, ou bien gaz + électricité*)

en prévoyant de:

- Faire confirmer la pré étude par un bureau d'études certifié

- Faire établir les devis de la version tout combustible fossile (2 chaudières gaz identiques)

- Faire établir les devis de la version mixte (Energie renouvelable par pompe à chaleur avec complément par 1 chaudière à gaz)

- Observer les possibilités en chauffage urbain(CPCU ou géothermie)

Avantages / inconvénients

Faire réaliser les aménagements indispensables avec la durée de vie de l'immeuble pour en maintenir son niveau de standing en étalant la réfection en fonction des charges annuelles oblige les copropriétaires de prendre en compte les 10 à 15 ans à venir et de tenir le plan quitte à l'adapter en AG. Le retour sur investissement est d'environ 10 à 15 ans.

Les politiques de réhabilitation

En 1968 lors de la construction de cet immeuble, celui-ci avait un certain niveau de standing. L'outrage des ans lui a fait perdre progressivement son niveau. Nous avons deux possibilités:

1. Nous rénovons à l'identique. Par exemple: réparation de la façade à l'identique, nettoyage de la ventilation, isolation minimum juste suffisant pour avoir les avantages fiscaux
2. Nous rénovons pour obtenir un niveau actualisé de standing et de normes. Par exemple: restauration à l'aspect identique de la façade avec isolation renforcée (fenêtres double vitrage, toitures, et pose éventuelle d'une VMC sur la ventilation en complément du nettoyage.)

Dans l'hypothèse 1 nous aurons un immeuble de 1968, dans l'hypothèse 2 un immeuble de 1968 rénové en 2013. La valeur de l'immeuble n'est pas la même dans les deux cas mais la différence est pour l'instant difficile à évaluer.

Estimation du coût global des travaux au 15/03/09

L'hypothèse « 1 »	700 000 € à étudier
L'hypothèse « 2 »	2 500 000 € à confirmer par des appels d'offre

Financement:

- *Vétusté:*
C'est la partie normale que chaque copropriétaire doit investir pour maintenir la valeur de son bien.
- *Crédits d'impôts et Prêt à taux zéro* (sans conditions d'âge):
Ce sont les moyens pour l'état d'aider les propriétaires à appliquer sa politique énergétique
- *Certificat d'économie d'énergie:* C'est un moyen supplémentaire de faciliter le retour sur investissement. (politique climat énergie)
- *Économie sur le combustible:* C'est, le juste retour de notre effort.
- *Valorisation de nos appartements* soit en terme de prix soit en terme de délais de vente.

Il nous faut donc choisir entre « 1 » dépenser moins avec peu d'aides et un emprunt à un taux de 5% ou « 2 » dépenser plus avec des aides conséquentes.

Nota

L'estimation de la valeur de l'immeuble par le logiciel de Particulier à Particulier accuse une différence de 2,9m€ soit 8,25% entre une façade et des parties communes en « bon » état et en « mauvais » état. Le niveau énergétique n'étant pas encore pris en compte ce qui augmentera encore la différence.

**La rénovation de l'immeuble est une politique de bon sens et il faut avoir la volonté de l'appliquer pour en avoir les moyens.
Il faut donc faire réaliser par un B.E. un audit thermique, le voter en 2009 et l'appliquer en 2010, 2011, 2012 et 2013.**

- Une première offre avec proposition d'investissement concernant un audit thermique technique et financier sera présenté à la prochaine AG 2009.
- Vous pouvez consulter l'audit prévisionnel sur le lien <http://www.rivieres.info/riv+ener/complements/sommaire.htm>
- Quelques CD donnant des informations techniques détaillées seront mis à disposition chez Joseph
- Un petit site sera créé prochainement pour notre copropriété afin que vous puissiez avoir accès à tout moment aux activités concernant ce projet de rénovation