



# Audit énergétique

## Mission complémentaire

### Note de synthèse

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>Opération</b>                  | Copropriété : 4-40 rue du Commandant Mouchotte – 75014 Paris  |
| <b>Maîtres d’ouvrage</b>          | Syndicats des copropriétaires du 4-40 rue du Commandant Mouchotte – 75014 Paris<br>Référénts : M. DESHOULIERES et M. BOSSU<br><b>GECINA – Bailleur</b> , 16 rue des Capucines 75084 Paris Cedex 02<br>Réfèrent : M. JEANNERET |
| <b>Syndic principal</b>           | LOISELET DAIGREMONT – 91, avenue Félix Faure – 75015 Paris<br>Représenté par : M. BENOIST   |
| <b>Bureau d'études techniques</b> | SUNSQUARE - 16, rue de Châteaudun - 75009 PARIS<br>Chargé de l'étude – auditeur principal : M. Hugues DELCOURT<br>hugues.delcourt@sunsquare.fr  |



| Indice | Date       | Rédacteur | Commentaires     |
|--------|------------|-----------|------------------|
| 1      | 01/08/2016 | HD        | Première édition |

# 1. Introduction

Dans le cadre de l'audit énergétique du bâtiment réalisé en 2015, le Conseil Syndical a souhaité la rédaction d'une notice précisant le périmètre d'intervention des syndic principaux et secondaires de Mouchotte.

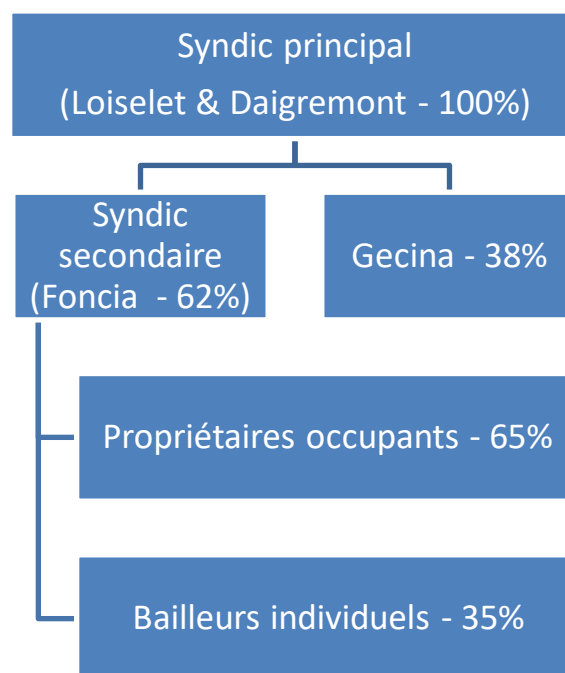
Ce document se base principalement sur les améliorations abordées dans l'audit mais il pourra être complété ultérieurement par les syndic par d'autres éléments allant au-delà de la performance énergétique.

La gestion de Mouchotte est organisée de la manière suivante :

LOISELET-DAUGREMONT représente le Syndicat principal du bâtiment.

La partie copropriété au niveau des escaliers A à G représente 62% du bâtiment et est gérée par FONCIA (Syndicat secondaire). Elle compte 65% de propriétaires occupants et 35% de bailleurs individuels.

Les logements situés au niveau des escaliers H à M sont gérés par le bailleur GECINA et représentent 38% du bâtiment.



Le syndicat principal gère l'enveloppe extérieure du bâtiment (murs, toiture, espaces extérieurs) et les niveaux de parking.

Les syndicats secondaires gèrent les circulations communes et les systèmes techniques (chauffage, ventilation, distribution d'eau chaude et froide).

## 2. Actions d'amélioration du bâtiment

Les améliorations notées 1 à 15 proviennent de l'audit énergétique. L'ordre de priorité a été modifié suite à la réunion de préparation de cette note avec le Conseil Syndical et les Syndics.

| N° | Améliorations proposées                                  | Priorité | Syndic                  | Remarques  |
|----|--|----------|-------------------------|--|
| 1  | Equilibrage du chauffage                                 | 1        | 2 <sup>nd</sup> /Gecina | Equilibrage réalisé au printemps 2015. Le système de dalle chauffante est difficile à équilibrer, les robinets sont donc plombés après réglage. Attention aux travaux de rénovation énergétique qui ne toucheraient qu'une partie des appartements : Risque important de déséquilibre. |
| 2  | Réduit de nuit   | 1        | 2 <sup>nd</sup> /Gecina | Intervention facile, coût nul  |
| 9  | étanchéité et isolation toitures-terrasses               | 3 -> 1   | Principal               | La copropriété n'a aucune trace d'une réfection de toiture et des fuites apparaissent de plus en plus fréquemment. L'isolation devra être prévue en cas de réfection d'étanchéité  |
| 3  | Remplacement de façade                                   | 1        | Principal/<br>privatif  | Remplacement de la façade : Syndic primaire<br>Ajout d'une menuiserie intérieure : Copropriétaires<br>Une note de comparaison de ces deux solutions est disponible auprès de vos syndics.<br>Possibilité de voter le remplacement des vitrages même s'ils sont privatifs <sup>1</sup>  |
| 4  | Remplacement VMC avec bouches hygroréglables             | 2        | 2 <sup>nd</sup> /Gecina | Intervention aisée. Prévoir un diagnostic pour l'adaptation de nouvelles bouches dont les dimensions sont probablement différentes des anciennes. Cette intervention rentre dans le cadre de la loi Alur   |
| 8  | Calorifugeage des réseaux Eau chaude sanitaire/Chauffage | 3->2     | 2 <sup>nd</sup> /Gecina | Le calorifugeage des colonnes de chauffage sur les paliers est aisé. Celui de l'ECS dans les appartements est difficilement réalisable   |
| 5  | Ravalement pignon avec isolation extérieure              | 2        | Principal               | Si le ravalement est envisagé, prévoir aussi l'isolation de la façade <sup>2</sup> .   |
| 6  | Clapets motorisés sur le désenfumage                     | 2        | 2 <sup>nd</sup> /Gecina | Cette intervention limitera fortement les infiltrations d'air sur les paliers. En revanche, les paliers sont déjà surchauffés en hiver par les colonnes de chauffage. L'isolation de ces colonnes devra être réalisée avant  |

<sup>1</sup> L'article 7 de la [loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010](#) portant engagement national pour l'environnement (« loi Grenelle 2 ») définit la notion de « travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives ». Dès lors que l'intérêt de tous les copropriétaires le justifie, voter la mise en œuvre de travaux sur les parties privatives est désormais possible à la majorité de l'article 25, c'est-à-dire à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires.

<sup>2</sup> Obligatoire à partir du 1 janvier 2017 dans le cadre des « travaux embarqués ». [Décret n° 2016-711](#) du 30 mai 2016

|    |   |   |                                      |  |
|----|---|---|--------------------------------------|--|
|    |   |   |                                      | les clapets. Attention aussi aux accumulations d'odeurs. Faire un test sur quelques paliers avant d'étendre l'intervention au bâtiment.  |
| 7  | Remplacement des joints de portes palières                          | 2 | 2 <sup>nd</sup> /Gecina/<br>privatif | Les joints éviteront les transferts d'air importants entre les appartements et les paliers. Amélioration de l'acoustique.  |
| 10 | Isolation des planchers bas sur l'extérieur                         | 3 | Principal                            | Plancher au niveau de la circulation extérieure du bâtiment A : Isolation à prévoir uniquement en cas d'intervention sur les plafonds. Amélioration du confort thermique et acoustique des appartements du R+1.    |
| 11 | Isolation des planchers bas sur le sous-sol                         | 3 | Principal                            | A envisager dans le cadre de la rénovation des caves mais isolation complexe à poser entre les réseaux.  |
| 12 | Remplacement des moteurs de ventilation + Conduit                   | 3 | 2 <sup>nd</sup> /Gecina              | Système actuel (moteur-courroie-ventilateur) peu efficace. En cas de panne d'un moteur, envisager la mise en œuvre d'une unité de ventilation à pression constante en prise directe sur le conduit de ventilation. |
| 13 | Capteurs solaires thermiques pour production d'eau chaude sanitaire | 3 | 2 <sup>nd</sup> /Gecina              | L'analyse de cette solution se trouve dans le rapport d'audit énergétique.   |
| 14 | Récupération de chaleur sur les eaux usées                          | 3 | 2 <sup>nd</sup> /Gecina              | L'analyse de cette solution se trouve dans le rapport d'audit énergétique.   |
| 15 | Panneaux solaires photovoltaïques                                   | 3 | Principal                            | L'analyse de cette solution se trouve dans le rapport d'audit énergétique.   |