

## Questions suite à la réunion du 15 octobre 2018

Lors de cette réunion du 15/10/2018, la plupart des options (sauf le biosourcé) passent dans le tronc commun. Beaucoup de questions sont ressorties.

### Questions au MOE :

1- **Volets roulants / Persiennes** : pour aider à la décision, demande d'un visuel avec les persiennes rinnovées et d'un visuel avec les volets roulants.

Pour voir des persiennes rinnovées vous pouvez regarder sur la résidence L'Anjou (5 boulevard des provinces à Sainte Foy) ou un immeuble au 58 rue Tête d'or Lyon 6<sup>e</sup>. sur ces deux immeubles les persiennes ont été déposées, décapées et remise en peinture en atelier.

Ce modèle de persiennes nouvelles existe-t-il encore ? Prix des persiennes nouvelles ?

Oui on peut faire des persiennes métalliques nouvelles. Il faut compter en fonction de la taille de persienne pour les IFS entre 600 € et 800 €

Prix des persiennes rinnovées.

Il faut compter en fonction de la taille de persienne pour les IFS entre 350 € et 450 €

⇒ VR manuels 445000 €

⇒ 1025 persiennes rinnovées 461250 €

⇒ 1025 persiennes nouvelles 820000 €

Si le moteur électrique des volets électriques tombe en panne, quel est le coût de la maintenance (accès par l'extérieur, escalade pour travaux en hauteur, nécessité d'une nacelle...) –

Il existe une garantie de 2 à 7 ans en fonction des modèles posés. Je ne connais pas le prix de l'entretien qui peut se faire depuis l'intérieur du logement, pas besoin d'intervenir par l'extérieur.

Parmi ceux qui changent leurs fenêtres privatives, certains veulent un **accès intérieur** du caisson, en posant à l'extérieur un caisson supplémentaire (harmonie de façade oblige) rempli de laine de roche. Coût supplémentaire pour le second caisson ?

Non pas possible dans le projet car il s'agit d'un projet commun et non individuel.

L'entretien comme évoqué avant est possible depuis l'intérieur du logement.

Il y a-t-il des aérations sur le coffre de volets roulants ? Auquel cas l'air froid s'engouffre dans l'appartement, et le sifflement d'air est gênant pour dormir.

Non mais il y aura des entrées d'air dans les menuiseries pour la ventilation, donc de l'air froid qui va rentrer en hiver...

L'**aération** des persiennes (facile, sur toute la hauteur en vertical quand on accroche les persiennes en espagnolette, courant d'air dans nos logements traversants) face à l'aération avec des volets roulants (+ étouffant). Pour s'aérer avec des volets roulants il existe la possibilité de les écarter du mur. Dans ce cas, quid du risque de voir les volets roulants tordus quand un coup de vent violent survient alors que les volets roulants sont écartés du mur.

## Questions suite à la réunion du 15 octobre 2018

Si on isole les tableaux les VR ne pourront pas être à projection. Pour une meilleure tenue dans le temps, il est plutôt conseiller de rester sur des VR simple.

Il existe des volets roulants solaires avec une autonomie de 15 jours. Coût ? Cette solution solaire n'est-elle pas préférable à la maintenance de volets électriques classiques ?

Pas adapté pour les IFS vu la position de la copropriété et la position des volets à l'intérieur des tableaux.

Quel occultant (persienne / volet roulant) est le plus adapté aux épisodes de vent intenses (mini-tempêtes) qui peuvent survenir au vu de l'évolution du contexte climatique. On raisonne à long terme pour préserver l'ITE et les volets. Je ne sais pas, n'ayant jamais vécu de tempête. Il n'existe d'ailleurs pas d'étude à ce sujet pour savoir ce qui résiste le mieux aux vents...

2- ITE en tableau : crainte de la perte de luminosité. Bien expliquer combien de luminosité sera perdue et ce qui est mis en œuvre pour y remédier. Non car faible épaisseur d'isolant et tableau traité dans des teintes claires.

Concernant le choix du matériau pour l'ITE (polyuréthane / laine roche / biosourcé), les copropriétaires sont très concrets : ils veulent savoir si tel ou tel matériau permet d'avoir 1° de moins dans l'appartement en été, si tel ou tel matériau permet en hiver de consommer moins de Kwh ? Ils sont peu sensibles aux autres considérations (ex : déphasage thermique) A épaisseur égale les isolants n'ont pas les mêmes caractéristiques thermiques. Mais dans le projet on va chercher une performance thermique, donc en fonction de l'isolant utilisé les épaisseurs ne seront pas les mêmes.

L'ITE comprend-elle bien le local syndical et le local commercial à isoler ? oui

Pour les persiennes comme pour les balcons, peut-on poser un isolant innovant + mince pour éviter les ponts thermiques et éviter de changer les garde-corps balcons ? Coût de l'isolant innovant + mince. Photos balcons jointes (espace de 5 cms entre mur et garde-corps d'un côté, et espace de 6 cms de l'autre). Oui il existe des isolants plus minces, mais afin de bénéficier des aides et des financements publics il faut au minimum 10 cm d'isolant.

3- Dans l'APS page 13, les menuiseries sont dites « cages d'escalier » alors qu'il était convenu que l'on parle de menuiseries extérieures communes (Programme initial page 10 de l'APS). Le montant de 350 000 € comprend-il bien les menuiseries du local syndical et du local commercial ? Oui

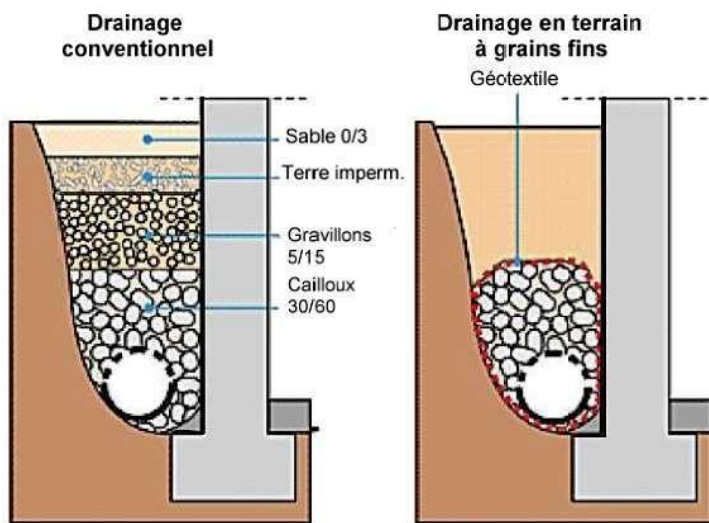
Les fenêtres des cages d'escalier proposées sont oscillo-battantes. En respectant la norme coupe-feu et la possibilité d'aérer (1abattant en bas et 1 abattant en haut) peut-on avoir des menuiseries moins chères ? Pour le moment nous sommes en APS, il conviendra plus tard dans le projet de validé le dessin et le type d'ouverture de ces menuiseries.

## Questions suite à la réunion du 15 octobre 2018

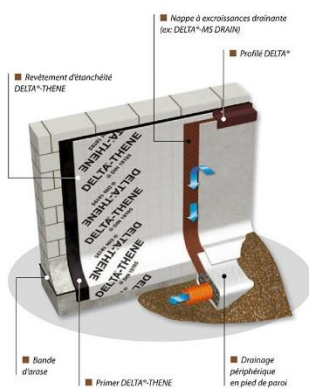
Dans un appartement, peut-on changer 2 fenêtres sur 4 (actuellement 2 sont en double vitrage et 2 en simple vitrage) ? **Les menuiseries sont des interventions privées. Au maître d'ouvrage de valider ou non du remplacement partiel.**

Pour l'harmonie de la façade, peut-on peindre le bois ? Le PVC ? **Le bois oui pendant le ravalement des façades / le PVC non**

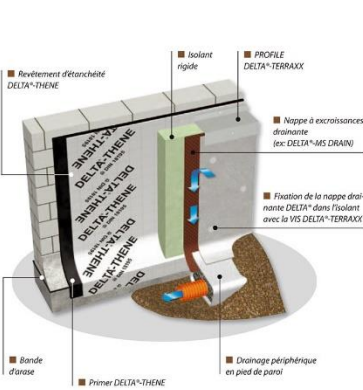
4- **Drains périphériques**, expliquer en détail ce qui est fait pour justifier le coût. La profondeur et largeur.



Paroi enterrée non isolée :



Paroi enterrée isolée (ex : panneau en polystyrène extrudé) :



5- **Etanchéité de la dalle des balcons** : expliquer en détail (profilés alu sur le pourtour) ce qui est fait pour justifier le coût. Des PB disent « s'il suffit de poser une couche de résine, on peut le faire soi-même. »

**Les systèmes sont fondés sur la mise en œuvre d'une résine liquide teintée formant après polymérisation un revêtement utilisable en travaux neufs ou en rénovation.**

**Supports admissibles usuels en parties courantes : supports à base de ciment, anciens carrelages conservés.**

### AVANTAGES

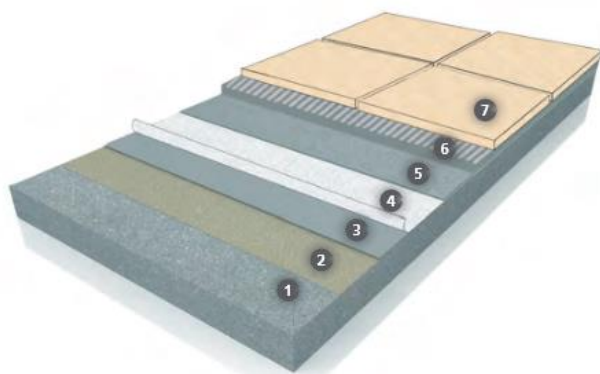
## Questions suite à la réunion du 15 octobre 2018

- Le revêtement formé à leur aide est continu, d'épaisseur significative comprise entre 2mm et 4 mm selon la version choisie et résistant à la fissuration.
- En raison du comportement plasto élastique, le revêtement formé à son aide accepte les mouvements de support en particuliers ceux pouvant apparaitre au droit des fissures existantes de l'ouvrage au moment de son application
- Leur épaisseur de 4 mm maximum permet d'accepter sans modification les hauteurs de seuils ou de garde-corps existant
- Leur poids propre (de 3 à 10 kg/m<sup>2</sup>) ne surcharge pas les structures
- Ils recouvrent sans discontinuité les points singuliers (évacuations, traversées, relevés, seuils, contre marche, joints de fractionnement et joints de dilatation)
- Leur application est rapide. Un balcon peut être généralement remis en service dans le délai de deux jours.
- Extrêmement résistant à l'usure et au poinçonnement, ils acceptent tout trafic piétonnier courant.
- Les aspects de finition ou la couleur ainsi que l'antidérapance peuvent être variés dans les façons les plus diverses par vernissage teinté, pailletage ou sablage naturel ou coloré. La tenue aux UV est bonne.
- Résistant aux écarts de température (-30° à +90°C)

### Protection dure rapportée (KEMPEROL V210 finition D)

Après primaire éventuel, la résine KEMPEROL V210 est mise en œuvre en une bi couche d'entoilage à raison de 2 à 3 kg/m<sup>2</sup> de résine avec incorporation de VOILE KEMPEROL ou KEMPEROL 200 ARMATURE

Puis la protection dure est fixée directement sur le revêtement ainsi obtenu par recours à la colle TRILAPOX conformément au cahier des clauses techniques du système. Le revêtement avec sa protection est accessible à tout trafic de sévérité conforme à la nature de la protection.



#### **KEMPEROL V210, finition D**

*Protection dure rapportée collée - colle TRILAPOX*

1. Support
2. Primaire
3. Couche d'entoilage KEMPEROL V210 - 1<sup>ère</sup> passe
4. Voile KEMPEROL ou KEMPEROL ARMATURE
5. Couche d'entoilage KEMPEROL V210 - 2<sup>ème</sup> passe
6. Colle TRILAPOX
7. Carrelage

6- Des copropriétaires souhaitent une **rénovation intérieure de leur allée**. Peut-on ajouter ces travaux au projet de rénovation, en option ? Sur ce point, comme le syndic prépare **l'ordre du jour de l'AG, nous avons besoin d'une réponse rapide (si possible pour le 25/10/18)**. Leur motivation est une cohérence entre une rénovation extérieure et intérieure et un étalement du coût sur plusieurs années.

Les parties communes ne sont pas initialement de notre mission pour laquelle la copropriété nous a retenue. Il est à mon sens préférable de sensibiliser les gens sur le projet d'éco rénovation dans un premiers temps au moment de la présentation de l'APS lors de la prochaine AG.

## Questions suite à la réunion du 15 octobre 2018

Allée 1 : peinture

Allée 2 : remise en état et peinture

Allée 3 : peinture

Allée 8 : carrelage (actuellement sol brut) et peinture

7- Création de 5 locaux poubelles 150 000 € soit 30 000 € la dalle, ça fait cher. A revoir dans le détail : **choix des emplacements**, qu'est-ce qui justifie ce prix ? S'il existe des normes, les expliquer en détail (Mme MONTAVI a vu dans une résidence récemment rénovée, des locaux extérieurs avec une dalle de béton et un toiton, sans eau, ni électricité). S'il y a besoin de murets pour délimiter ces locaux, aux IFS, on peut les délimiter avec des haies végétales. Même si la création de locaux poubelles n'est finalement pas retenue, nous voulons aller au bout de l'étude (DCE, devis, nom d'entreprise).

Le prix n'est pas uniquement une dalle mais des locaux avec dalle, carrelage, murs, faïence, eau, toit,... effectivement on peut faire moins cher. Il pourra être demandé aux architectes plus de détails ou le MO peut nous faire un retour sur les besoins et le souhait que la copropriété souhaite pour ces éléments.

### Questions à M. LOBRE / Mme LEBON :

- 1- Le coût de maintenance du volet roulant (panne moteur par exemple, ou volet abîmé suite à une mini tempête) est-il une charge privative, collective (allée/masse) ?

Le volet roulant reste une charge privative : la maintenance est donc à la charge du propriétaire.

- 2- Pour les casquettes/brise soleil, qui a la charge de la maintenance (casse par exemple) : charge privative, par allée ou à la masse ?

Les brises soleil, s'ils sont votés, seront installés sur tous les derniers étages et deviendront donc une charge commune spéciale au bâtiment (allée).

- 3- En cas de décès du copropriétaire, le prêt collectif peut-il être poursuivi par le(s) héritier(s) ?

En prêt collectif, il n'y a pas d'assurance décès. Cela signifie qu'il n'y a pas de garantie de décès.

En cas de décès, le capital restant dû de la QP de prêt est transféré au passif de la succession (s'il n'y pas de conjoint survivant) comme pour les charges courantes de copropriété.

Les héritiers devront solder le prêt.

En cas de vente, le copropriétaire est obligé de solder son prêt. Il ne peut pas garder un prêt sur un appartement qui ne lui appartiendra plus. Donc, pas possible de transférer le prêt.

Il faut demander au CF [services.clients@creditfoncier.fr](mailto:services.clients@creditfoncier.fr) par mail un décompte pour solde, en indiquant la date de vente prévue, LE NOM, LE PRENOM, sa date de naissance, l'adresse de la copropriété, et avec un peu de chance le n° de prêt du copropriétaire.

Notre service gestion vous enverra un décompte avec un RIB pour que le notaire réserve sur le produit de la vente le capital à nous rembourser.

## Questions suite à la réunion du 15 octobre 2018

Si la vente doit intervenir en cours de montage de dossier, il vaut mieux annuler la demande d'adhésion et le sortir du prêt avant d'éditer un contrat de prêt.

Dans tous les cas, il n'y a pas de frais ni de pénalité en cas de remboursement anticipé total du prêt.

Cordialement,

Sylvie MACIOL

*Responsable Régionale*

**CREDIT FONCIER**

*Activité Travaux aux Copropriétés et aux Propriétaires Bailleurs.*

**22, Rue Childebert**

**69002 LYON**

**04 72 56 23 62**

### Questions à SOLIHA :

- 1- En cas de changement de statut PO / PB, quelles conséquences pour les aides ?
- 2- Concernant **l'avis d'impôt**, de quel N-1 parle-t-on ? En 2019, quel avis d'impôt fera référence :
  - L'avis de l'année N sur les revenus **N-1** ?
  - L'avis de l'année **N-1** sur les revenus N-2 ?
- 3- Incidence du **prélèvement à la source** ? Si l'année 2018 est « une année blanche », l'avis d'impôt 2019 devrait porter sur les revenus 2019 (soit l'avis de l'année N sur les revenus N).