



MISSION DE MAITRISE D'ŒUVRE PHASE CONCEPTION

Résidence *Les Nymphéas*
COPROPRIETE du 73-75 rue Brillat Savarin & 37-41
rue de l'Amiral Mouchez
PARIS 13

Syndic: Cabinet Balzano

Assistant à la maîtrise d'ouvrage: Vert Durable

Réunion de lancement

16/07/2025



Les acteurs du projet : mobiliser une équipe

RESEAU France RENOV
Accompagnement
conseils gratuits



L'assistant à Maîtrise
d'Ouvrage **AMO**

**Le Maître d'Ouvrage
(MOA) et son
représentant**

LE CONSEIL SYNDICAL

- Il exprime les attentes et les besoins
- Il répond aux sollicitations des prestataires
- Il mobilise les occupants pour les visites et l'enquête
- Il communique auprès des autres copropriétaires

LE SYNDIC – Cabinet BALZANO (M.Hattez)

- Il accompagne la copropriété et l'assiste administrativement,
- Il est un facilitateur dans l'avancée du projet.
- Il participe aux réunions de présentation.

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

- Il décide en AG

Vert Durable - Gabriel THEIL

- Il est l'interface entre le MOE et le MOA
- Il a des compétences techniques, sociales, financières et administratives



L'Agence Parisienne du Climat APC

- Elle est le garant de la qualité de la mission auprès de la ville de Paris
- Elle accompagne la copropriété pour assurer le bon déroulement de la mission.

Autres acteurs possibles :

- Mairie / ABF
- Notaire/géomètre
- ADIL /CAUE
- Financeurs
- Entreprises

**Le groupement de
Maîtrise d'œuvre
MOE**

ARCHITECTE :

- analyse de l'état du bâti : structure / façades / toitures / menuiseries / etc. + préconisations de travaux

BUREAU ÉTUDES THERMIQUES ET FLUIDES

- analyse énergétique des bâtiments / installations thermiques / réseaux/etc. + préconisations de travaux

Vous êtes les maîtres d'ouvrage, nous sommes les maîtres d'œuvres



bureau d'études
thermiques et
fluides

- Éric PALLU
- Pierre SABOURAL
Ingénieurs/thermiciens

➤ Travail

- **co**njoint,
- **co**llaboratif,
- **co**mplémentaire
- en **co**hérence
- en **co**-traitance
- Beaucoup de **CO**.....

comme **CO**-propriétaires !

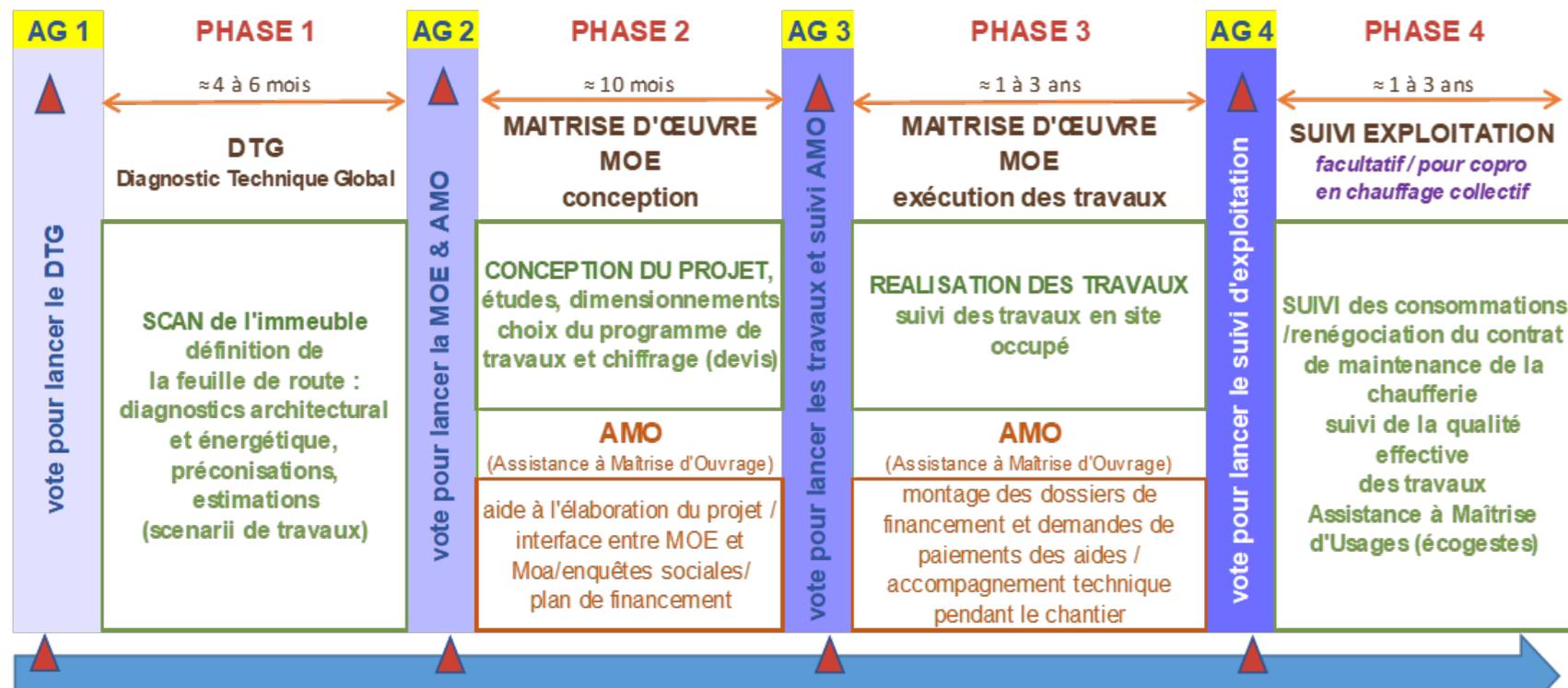
*décider ensemble
un projet
qui convient à tous ?*



architecte

- Vincent CABRE
Architecte associé
- Natacha BUFFA
Architecte associée
- Marion FORMAN
Architecte

La chronologie d'un projet de rénovation énergétique en copropriété



Aides financières
Pour les travaux
Selon règles en
vigueur

Chaque phase
est validée en
AGO ou AGE

PROGRAMME D'ETUDE

➤ Menuiseries extérieures:

- Remplacement des menuiseries privatives d'origine et/ou peu performante
- Isolation des coffres de volets roulants
- Remplacement des menuiseries communes d'origine et/ou peu performante

PROGRAMME D'ETUDE

- **Menuiseries extérieures**
- **Réfection de toitures:**
 - Réfection des complexes d'étanchéité des toitures-terrasses inaccessibles et renforcement de l'isolation



PROGRAMME D'ETUDE

➤ Menuiseries extérieures

➤ Réfection de toitures:

- Réfection des complexes d'étanchéité des toitures-terrasses inaccessibles et renforcement de l'isolation
- Réfection des complexes d'étanchéité des toitures-terrasses accessibles et renforcement de l'isolation



PROGRAMME D'ETUDE

- **Menuiseries extérieures**
- **Réfection de toitures**
- **Ravalements:**
 - Ravalement **avec ou sans** isolation thermique par l'extérieur des parois extérieures
 - Entretien et traitements des balcons, garde-corps, sous-faces, etc.



PROGRAMME D'ETUDE

- **Menuiseries extérieures**
- **Réfection de toitures**
- **Ravalements**
- **Ventilation:**
 - Amélioration de la ventilation / mise à niveau au regard des étanchéifications de parois projetées

PROGRAMME D'ETUDE

- **Menuiseries extérieures**
- **Réfection de toitures**
- **Ravalements**
- **Ventilation**
- **Chauffage:**
 - Optimisation du système de chauffage actuel (CPCU) / Equilibrage / Adaptation aux améliorations énergétiques projetées

PROGRAMME D'ETUDE

➤ Points de vigilances:

- Emprises d'isolants sur balcons non souhaitées
- Conception des remplacements de fenêtres privatives à confirmer (à neuf ou en rénovation, tel que déjà réalisé)
- Inventaire des fenêtres à réaliser : d'origine / remplacées mais peu performantes / remplacées et performantes
- Transferts de chaleurs dans les colonnes EF / ECS
- Respect de l'architecture de l'immeuble
- Sources d'économies d'énergie à identifier à l'intérieur, pas seulement au niveau de l'enveloppe
- Inventaire des coffres de volets roulants à réaliser pour confirmer les possibilités d'isolation (existante, modifiée, etc...)
- Réfection des terrasses accessibles avec dalles sur plots: vérifier l'opportunité de protections lourdes différentes des existantes (dalles gravillonnées)
- Surchauffe de certains logements/étages à identifier et traiter

BESOINS POUR LE LANCEMENT

➤ Documents nécessaires pour lancement de la mission:

- ✓ Reçu: Ordre de service
- ✓ Reçus: Audits Énergétiques réalisés (2011 et 2022)
- ✓ Reçus: Plans d'immeuble format papier: reprographie en cours
- Carnet d'entretien à jour
- Rapport de sondages des toitures terrasses
- Historique et factures des travaux réalisés ces 5 dernières années (10 ans si travaux d'amélioration énergétique)
- Diagnostics: amiante, plomb, termites, DPE collectifs
- Relevés des consommations totales d'eau en m3/an
- Factures de chauffage/ECS indiquant les consommations des 3 dernières années
- Contrat de chauffage
- Compte-rendu annuels d'entretien des équipements thermiques
- Contrats ENEDIS de la copropriété
- Contrat des autres équipements: ventilation, etc.
- Règlement de copropriété et tous les modificatifs existants
- Feuille de présence avec typologie des lots et clés de répartitions

ETAPES DE L'ETUDE

Etape	Intervenant(s)	Planning prévisionnel
✓ Enquête sociale	Vert Durable	en cours
✓ Validation de la mission:	Syndic	19 juin 2025
✓ Réunion de lancement:	Tous	juillet 2025
☐ Visite sur site n°1	MOE	début septembre 2025
☐ Visite sur site n°2	MOE	mi septembre 2025
☐ Rendu (DIA)	MOE	fin octobre 2025
☐ Réunion Présentation (DIA)	MOE+syndic+CS+Vert Durable	début novembre 2025
☐ Recensement / Questionnaires	MOE	novembre 2025
☐ Diagnostics avant travaux	Syndic	novembre 2025
☐ Sondages étanchéités (si compléments nécessaires)	Ets missionnée par Syndic	novembre 2025
☐ Visites sur site complémentaires	MOE	à définir selon besoins
☐ Rendu avant-projet (AVP) V1	MOE	Janvier 2026
☐ Estimations subventions	Vert Durable	Janvier 2026
☐ Réunion de présentation de l'AVP	MOE+syndic+CS+Vert Durable	Février 2026
☐ Rendu AVP définitif	MOE	Mars 2026
☐ Présentation intermédiaire au SDC	MOE + Vert Durable	Mars/Avril 2026
☐ Demandes d'empiètement ITE voisins	Syndic	Mars 2026
☐ Rendu PRO	MOE	Mai 2026
☐ Dépôt déclaration préalable	MOE	Mai 2026
☐ Transmission DCE aux entreprises	MOE	Mai 2026
☐ Rendu dossier d'appel d'offres	MOE	Juin 2026
☐ Réunion de présentation de l'AO	MOE+syndic+CS+Vert Durable	Juillet 2026
☐ Plans de financement	MOE	Juillet 2026
☐ Fin instruction déclaration préalable	Ville de Paris	Juillet 2026
☐ Rendu dossier de synthèse pour AG	MOE	Septembre 2026
☐ Réunion de présentation avant AG	MOE+SDC+Vert Durable	Septembre 2026
☐ AGE	SDC	Octobre 2026

PROCHAINES ETAPES

➤ **Syndic:**

- Transmission des documents manquants
- Transmission des diagnostics avant travaux. Ils devront concernés à minima et non exhaustivement (prélèvements sous la responsabilité de l'opérateur) :
 - Les toitures terrasses inaccessibles (complexe d'étanchéité, maçonneries en périphérie)
 - Les toitures terrasses accessibles (complexe d'étanchéité, maçonneries en périphérie)
 - Les souches et édicules en toitures
 - Les pignons et façades
 - Les balcons (dessus et sous-faces), garde-corps, etc.
 - Les conduits de ventilation dans les logements
 - Les parois intérieures au droit des bouches de ventilation dans les logements
 - Les ouvrages en chaufferies et réseaux hydrauliques dans les étages
 - Les menuiseries extérieures privatives et communes
 - Les coffres de volets roulants
 - Les parois intérieures au droit des bouches de ventilation dans les logements

➤ **Maîtrise d'œuvre:**

- Visite (s):
 - Confirmation des localisations des zones à visiter
 - Organisation de la visite au soin de la maîtrise d'ouvrage (Syndic + CS)
- Recensement:
 - Diffusion de l'enquête après les premières visites (au syndic et CS pour diffusion aux copropriétaires)
 - Réponses en ligne ou papier

➤ **Vert Durable:**

- Enquêtes sociales:
 - Relance pour obtention de 70% de taux de réponse (**obligatoire pour permettre l'obtention des subventions collectives**):
à ce jour, 60% seulement