

Cahier des Charges

Projet de Plan Pluriannuel de Travaux

Présentation de la copropriété

Rédigé le 15/07/2025

Copropriété



LA COPROPRIETE

Adresse : [REDACTED]

Code postal : [REDACTED]

Commune : [REDACTED]

Conseil syndical : [REDACTED]

Syndic : [REDACTED]

L'ESPACE CONSEIL FRANCE RENOV'

Nom de la structure : ALEC Métropole Marseillaise

Adresse : 1 Place Général de Gaulle, 13001 MARSEILLE

NOM du/de la conseiller(ère) : NOM

Prénom du/de la conseiller(ère) : Prénom

Téléphone : 04 84 89 45 10

Mail : coproprietes@alecmm.fr

Un Espace Conseil France Rénov' développe une mission de service public visant à informer gratuitement et de manière objective sur l'efficacité énergétique et la rénovation énergétique des logements. Les informations et/ou conseils fournis par un Conseiller France Rénov' au public sont indicatifs, non exhaustifs et à partir des seuls éléments présentés/demandés par le public.

Le choix et la mise en œuvre des solutions découlant des informations et/ou des conseils présentés par un Conseiller France Rénov' relèvent de la seule responsabilité du public. La responsabilité du Conseiller France Rénov' et de la structure accueillant l'Espace Conseil France Rénov' ne pourra en aucun cas être recherchée.

Le prestataire devra fournir le justificatif de sa qualification de référence pour la réalisation d'étude énergétique en copropriété :

- OPQIBI 1905,
- AFNOR certification 01A,
- LNE audit énergétique domaine bâtiment
- DPE Mention

Le prestataire devra justifier qu'il possède les compétences pour la réalisation de diagnostic technique global telles que décrites dans l'article D731-1 du code de la construction et de l'habitation.

PRÉSENTATION DE LA COPROPRIÉTÉ

La copropriété [REDACTED] souhaite la réalisation d'un Projet de Plan pluriannuel de Travaux (PPPT) pour se mettre en conformité avec les futures obligations réglementaires et pour le vote lors de la prochaine Assemblée générale.

La copropriété souhaite articuler ce PPPT avec un projet de rénovation énergétique de leur copropriété.

La copropriété nommée [REDACTED], située au [REDACTED].
Cette copropriété est composée de [REDACTED] logements et de [REDACTED] bâtiments. Le bâtiment date de [REDACTED].

La copropriété est située en [REDACTED], d'une typologie [REDACTED], construction composée traditionnellement de murs de façades et murs mitoyens en [REDACTED], les étages sont séparés par des planchers [REDACTED]. Les préconisations de travaux du PPPT devront être adaptés aux caractéristiques de cette typologie.



Contexte réglementaire et études réalisées sur la copropriété :

La copropriété se situe en covisibilité directe avec plusieurs monuments historiques. Les contraintes architecturales et urbanistiques liées à cette covisibilité seront à prendre en compte dans les préconisations de travaux du PPT.

La copropriété se situe dans une zone classée [REDACTED] repérée dans le Plan de Prévention des Risques Inondation. Les préconisations de travaux du PPPT devront s'adapter à cette contrainte.

Un audit énergétique/DTG/Diagnostic structurel a déjà été réalisé pour le compte de la copropriété en [REDACTED] par le bureau d'étude [REDACTED].

→ **Etats des lieux et travaux envisagés par la copropriété :**

- Les murs de la copropriété ne sont pas isolés. La qualité des façades sur rue et sur cour ne permet pas d'envisager une isolation de ces derniers. Toutefois, la copropriété est plus haute que ses voisins et une isolation des murs pignons devra être étudiée.
- La toiture principale de la copropriété est composée de combles non isolés. L'isolation des combles devra être étudiée.
- Le sous-sol de la copropriété présente des caves avec une grande hauteur sous plafond. Le plancher des caves n'est pas isolé et son isolation devra être étudiée.
- La copropriété n'est pas favorable à un remplacement des menuiseries privatives. Toutefois une grande verrière se situe au-dessus de la cage d'escalier. Cette dernière est a priori déperditive. La mise en place d'une verrière plus performante devra être étudiée.
- La production de chauffage est individuelle, la copropriété n'est pas favorable à l'intégration de travaux privatifs concernant la production de chauffage.
- La production d'eau chaude sanitaire est individuelle, la copropriété n'est pas favorable à l'intégration de travaux privatifs concernant la production d'eau chaude sanitaire.
- Le renouvellement d'air dans les logements de la copropriété se fait actuellement par ouverture des fenêtres. Une amélioration de la ventilation devra être étudiée.

→ **Travaux déjà réalisés sur la copropriété :**

- Réfection des descentes d'eaux pluviales en [REDACTED]
- Remplacement de la porte d'entrée de l'immeuble en [REDACTED]
- Réfection de la cage d'escalier en [REDACTED]
- Ravalement de façade en [REDACTED]
- Compteurs Linky installés entre [REDACTED] et [REDACTED]

→ **La liste complète des documents en possession de la copropriété est disponible en Annexe n°1 : Liste de documents à fournir**

A partir de cette présentation et des documents fournis, il apparaît que la réalisation du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux nécessite une analyse architecturale, technique et thermique par un professionnel ayant les compétences rappelées en préambule de ce Cahier.