

2020 GUIDE PRATIQUE

LES POINTS ESSENTIELS

RENOVATION D'HABITAT



DEPUIS 2005
DAMOUR HABITAT
RÉNOVER SEREINEMENT À PRIX COMPÉTITIF

Fil conducteur

Aide à la validation de faisabilité et à la définition de votre projet travaux

Aide à la définition plus précise de votre projet d'aménagement

Aide à la définition de votre budget travaux

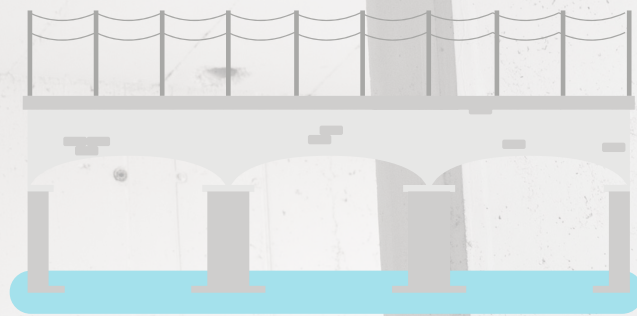
Aide au choix d'une entreprise de confiance pour vos travaux



1. Aide à la validation de faisabilité et à la définition de votre projet travaux

La vie en copropriété n'est pas forcément un long fleuve tranquille...

Être copropriétaire impose le respect d'un processus collectif de prise de décisions pour la copropriété que ce soient des travaux d'urgence, des travaux d'entretien courant ou des travaux plus importants comme par exemple la rénovation des parties communes, les travaux de ravalement, la rénovation de la couverture.



Nous distinguerons au moins 2 grandes familles de projets :

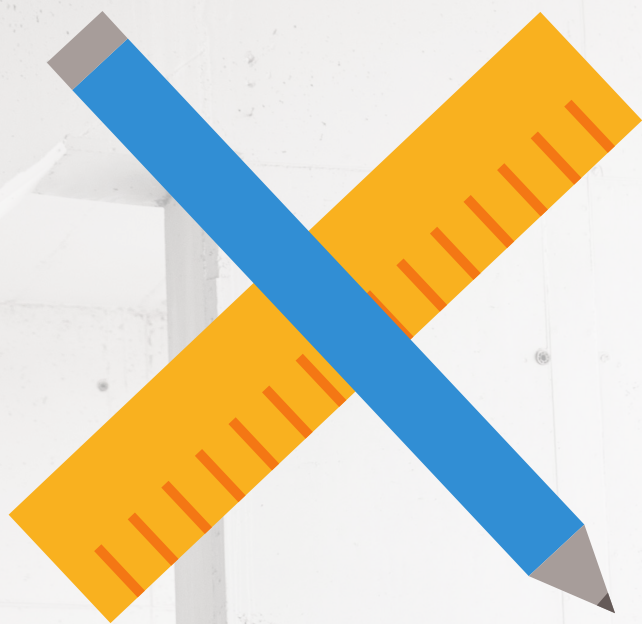
A. Les travaux d'urgence et d'entretien courant qui relèvent d'un prestataire habilité pour des opérations de maintenance ou dépannage.

B. Les projets de rénovation immobilière en habitat collectif (parties communes d'immeubles : hall, cage d'escalier, couvertures, ravalement, travaux spécialisés de type plomberie (réseaux d'évacuation, réseaux d'adduction d'eau froide, réseaux de chauffage collectifs,) réseaux d'électricité pour ce qui relève des courants forts (services généraux) ou des courants faibles ou signaux internet (fibre), interphonie pour l'essentiel.



Les projets de type « A » :

Sont par exemple : démoussage de couverture, intervention d'urgence en plomberie comme le dégorgement, la réparation de fuite d'eau, le remplacement d'une pièce de fonte qui est fuyarde, la maintenance en chaufferie collective, etc... ils font l'objet d'un programme budgété ou sont financés dans le cadre d'une enveloppe dite « travaux d'urgence » tous 2 votés en assemblée générale.



Dans chacun des cas « A » ou « B », le demandeur doit reconnaître la nécessité de définir son projet en référence à des tendances actuelles, des références projets qui présentent des avantages pour l'agrément au quotidien ou représentent une nécessité d'ordre réglementaire (remise aux normes d'installation électrique, réfection de réseaux contenant du plomb, travaux d'isolation de logements anciens type années 60/70 ect..)

Les projets de type « B » :

S'inscrivent dans un processus de décision collective que la copropriété soit gérée par un syndic professionnel ou par un syndic bénévole (ce peut être le cas de copropriétés de taille modeste dans ce dernier cas).

Dans ce cas, les projets de rénovation doivent être mis à l'ordre du jour à l'appui de devis travaux précis, détaillés en vue de procéder au vote en assemblée générale :

--> Principe de faire faire certains travaux pour un budget défini

--> Principe de retenir une entreprise au vue d'un descriptif devis défini.



Exemple 1 : Projet de rénovation de Hall & de cage d'escalier

Ce besoin est assez récurrent en copropriété en effet, les parties communes sont des lieux de passages qui subissent particulièrement les dégradations au fil du temps.

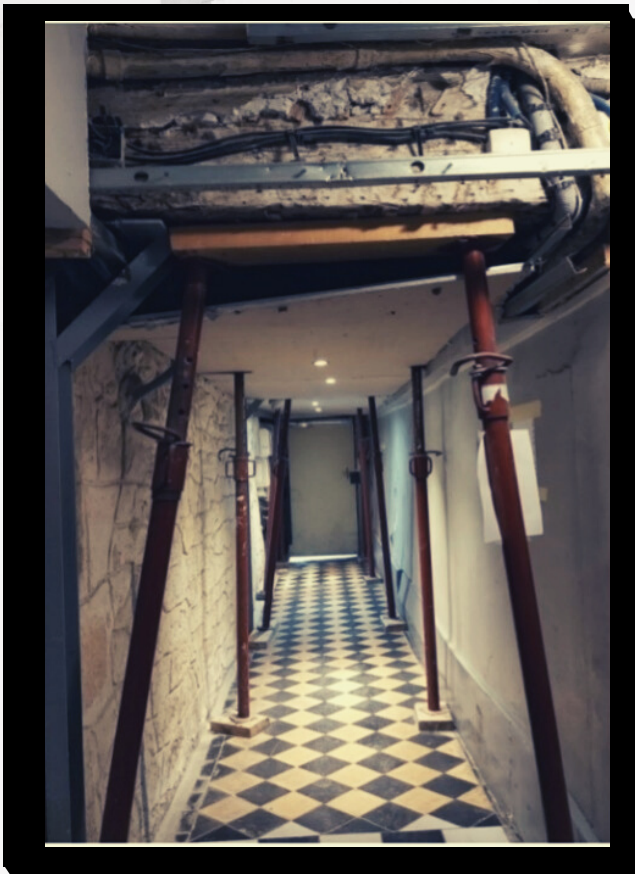
Les cages d'escaliers sont généralement d'autant plus dégradées que leurs dimensions sont étroites, les occupants nombreux, la rotation des occupants élevée, l'ascenseur absent, les revêtements fragiles notamment.

Ce type de travaux fait l'objet d'une approche globale : quel traitement à prévoir pour les sols, les murs ? quel type d'éclairage ? comment sécuriser les accès ? comment faire-on avec la filerie désordonnée ? etc. ...



Exemple 2 : Intervention spécialisée en maçonnerie, plomberie, électricité, menuiserie

Il peut être urgemment nécessaire d'intervenir sur un réseau fluides « eau » ou « électricité » du fait de l'imminence ou de l'apparition d'un sinistre. Dans l'exemple illustré d'un immeuble parisien dont la structure est fragilisée, il est devenu urgent de procéder à un étaielement dans l'attente d'un programme précis d'intervention sur la structure de l'immeuble en péril. De nombreux communs possèdent aussi un « câblage électrique » chaotique...





Exemple 3 : projet de ravalement d'immeuble



Les façades commencent à être très dégradées : traces de pollution ou des fissures importantes sont apparues, un ensemble d'anciens réseaux sont présents en façade, des réseaux (chutes eaux vannes) comportent des branchements sur des étages qui sont anciens, des conduits amiantés obsolètes, la façade présente des défauts de protection aux intempéries (bandes de zinc manquantes), les ouvrants sont d'origine (fenêtres bois simple vitrages type « passoire thermique »), la façade présente des rajouts de réseaux inesthétiques : il est temps de mener à bien un projet de ravalement en se posant aussi la question d'une faisabilité de procéder en même temps à une isolation thermique par l'extérieur

Exemple 4 : projet de réfection de couverture

Qu'il s'agisse de couverture en zinc, en ardoise, en tuiles, le temps fait son œuvre et la dégradation lente et inéluctable. Apparaissent un jour des fuites en couverture et les gestionnaires font déplacer des professionnels couvreur pour une intervention de réparation en urgence mais d'autres fuites peuvent apparaître à d'autres endroits avec aussi les intempéries qui précipitent une décision de réfection de couverture. Il est alors intéressant d'en profiter pour procéder à une isolation en couverture si non déjà réalisée ainsi que des opérations annexes : pièces de charpente à remplacer, conduits obsolètes à supprimer etc...

Faire confiance à un expert travaux pour votre projet de rénovation immobilière c'est obtenir un regard de professionnel tous horizons sur votre bien immobilier en copropriété.



2. Aide à la définition plus précise de votre projet travaux en copropriété et à la définition de priorités

Les demandeurs de travaux, généralement membres de conseil syndical n'ont pas forcément une idée précise de leur besoin et cela est compréhensible. Aussi, le point de vue d'un expert travaux vous aidera grandement à la mise en forme de votre projet sous les aspects :

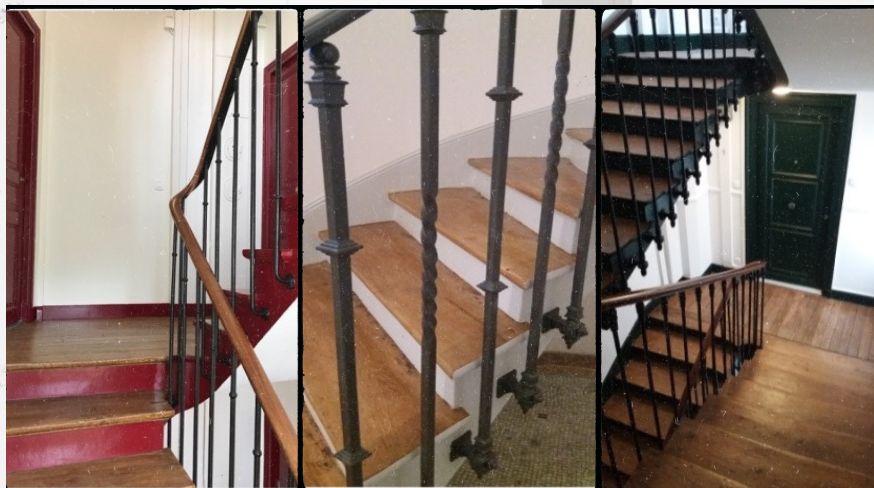
- Degré d'urgence des interventions
- Contraintes techniques et économiques
- Contexte particulier lié au site (injonction de faire des travaux, motivation des copropriétaires,)
- Partage de retours d'expériences pour une ébauche de projet

A Paris particulièrement il ne faut pas perdre de vue que l'état général de l'immeuble (son niveau de standing) impact également la valeur du m² habitable en privatif. Il y a donc une raison spéciale de veiller au maintien en état de l'immeuble dans son ensemble avec les visées multiples :

- L'agrément des parties communes
- La valorisation du patrimoine
- La sécurité des occupants et visiteurs.

Exemple 1 ci-dessous : le cas de la rénovation d'ensemble de commons Paris 1er comportant un hall commun et 3 cages d'escalier.

Ce type de projet met en œuvre un ensemble de corps de métiers et il est souhaitable autant que possible que la rénovation concerne l'ensemble de ces corps de métiers en une seule phase travaux (éviter des dégradations si intervention en plusieurs fois et permettre une petite économie du fait de la globalité du marché si confié à une seule entreprise). La tendance décoration actuelle est un choix de couleur suivant nuancier pour toutes les boiseries : portes palières, plinthes, stylobates, limons, contremarches, cimaises, etc ...Le traitement des murs aspect peints lisses (plus qualitatif que la toile de verre peinte) , un voile de verre incorporé lors de l'enduit permettra de stabiliser le support mural ou plafond avant la mise en peinture pour un travail de qualité et une durabilité. Certaines parties exposées aux chocs (étages bas) pourront être protégées par des profilés spéciaux ou des parements plus résistants aux chocs (les déménagements successifs en particuliers contribuent aux dégradations)



Les revêtements de sols devront aussi être considérés sous les angles esthétique (cohérence avec le style de l'immeuble), résistance à l'usage (classement UPEC), glissance, planéité, etc ... pour des suggestions au cas par cas.

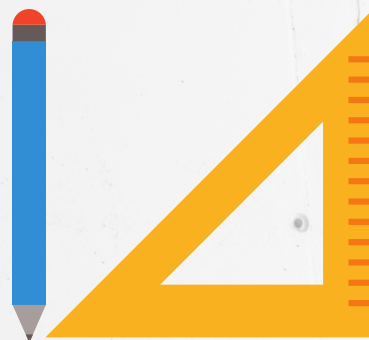
La plupart du temps, les parquets à l'ancienne sont présents mais aussi les carrelages (grès cérame, marbres, travertins, carreaux de ciment, tomettes terres cuites, sols PVC ...) autant de possibilités en termes de reprise ou implantation de nouveaux revêtements ! En termes de menuiserie, il sera le plus souvent intéressant de créer ou de rénover des coffrages d'habillages toute hauteur (eau, électricité, ...) avec toujours une possibilité d'accès pour des agents de maintenance ou relevés de compteurs. Certains coffrages permettent d'améliorer sensiblement l'esthétique des communs permettant de dissimuler des éléments disgracieux.



Au chapitre électricité, il sera souvent question de revoir la qualité de l'éclairage : technologie LED fréquemment répandue (économies) et d'envisager un allumage sur détection de présence (intégré au hublot ou déporté). Dans certains cas la contrainte du respect du cachet de l'immeuble imposera la recherche de sources lumineuses élégantes et décoratives.

La position des poubelles sera souvent à reconsidérer pour améliorer les flux et réduire les nuisances visuelles et olfactives ou d'encombrement (espaces restreints) dans certains cas, il sera intéressant d'aménager un local spécifique ou de tirer profit de locaux annexes sous utilisés.

La révision des boîtes aux lettres est également une question assez récurrente pour les halls d'immeubles : mauvais positionnement, aspect dégradé et peu sécurisé, boîtes anciennes qui ne sont pas aux normes des postes, ...il existe des boîtes aux lettres très stylées en adéquation avec un style de parties communes soignées.



DEPUIS 2005
DAMOUR HABITAT
RÉNOVER SEREINEMENT À PRIX COMPÉTITIF

**Aide à la définition plus précise de votre projet travaux en copropriété
et à la définition de priorités**

Exemple 2 ci-dessous : la réfection de réseaux communs d'adduction eau froide (cuivre) avec cheminement dans les communs.

Ce type de projet s'accompagne de percements de dalles et passage sous fourreaux. Le cheminement doit être choisi de manière judicieuse en évitant une proximité des réseaux électriques ; en permettant une coupure individuelle palière pour chaque appartement (évitant une coupure générale eau immeuble en cas de besoin), avec un comptage de préférence accessible depuis l'extérieur des logements. Le réseau est repris dans son ensemble depuis le point de livraison (généralement en sous-sol) et les anciennes parties de réseaux en plomb identifiées et supprimées. Ainsi, le réseau présentera une arborescence construite proprement pour s'insérer harmonieusement dans la cage d'escalier.



Exemple 3 : projet de ravalement d'immeuble.

Dans le projet décrit plus haut, après avoir décomposé le projet et suggéré une orientation « Projet ravalement avec isolation par l'extérieur I.T.E. » au conseil syndical, il est nécessaire de décliner un ensemble de prestations associées :

- Déplacement de chutes avec ou sans adaptations par des piquages en façade (le client peut mener des investigations en interne pour définir son besoin)
- Supprimer des vieux réseaux inutiles (conduit amianté, tuyauterie gaz en plomb etc...)
- Améliorer l'esthétique en rétablissant des fenêtres (au lieu des pavés de verre)
- Rationaliser le cheminement d'un ensemble de fluides (élec, plomberie , etc...)



Afin de mener à bien ce projet , il sera aussi nécessaire de recherche des aides à la rénovation énergétique et de solliciter des aides



DEPUIS 2005
DAMOUR HABITAT
RÉNOVER SEREINEMENT À PRIX COMPÉTITIF

Aide à la définition plus précise de votre projet travaux en copropriété et à la définition de priorités

3) Aide à la définition de priorités pour vos travaux

Il peut être judicieux pour votre copropriété d'établir une liste de travaux à venir à court, moyen et long terme afin de prévoir, anticiper au mieux : cela participe grandement à une saine gestion pour votre patrimoine commun immobilier.

Nous pourrons distinguer plusieurs catégories de travaux avec des illustrations (non exhaustif) :

Travaux d'urgence

- Plomberie (fuite , dégorgement)
- Etalement (risque affaissement / effondrement)
- Panne électrique (interphonie, ascenseur ,...)
- Chaudière (mise en chauffe, réglages, ...)
- Ventilation(contrat d'entretien centrale, nettoyage,...)
- Nettoyage

Travaux à horizon 18 mois à 5 ans

- Réfection de la décoration de la cage d'escalier
- Remplacement de réseaux collectifs en plomberie
- Remplacement de réseaux collectifs en électricité
- Coffrages en menuiserie (esthétique)
- Porte sas avec ventouse / interphonie

Ce peuvent être des travaux déjà portés au vote en AG et non encore votés comme par exemple :

Travaux à horizon supérieur à 5 ans

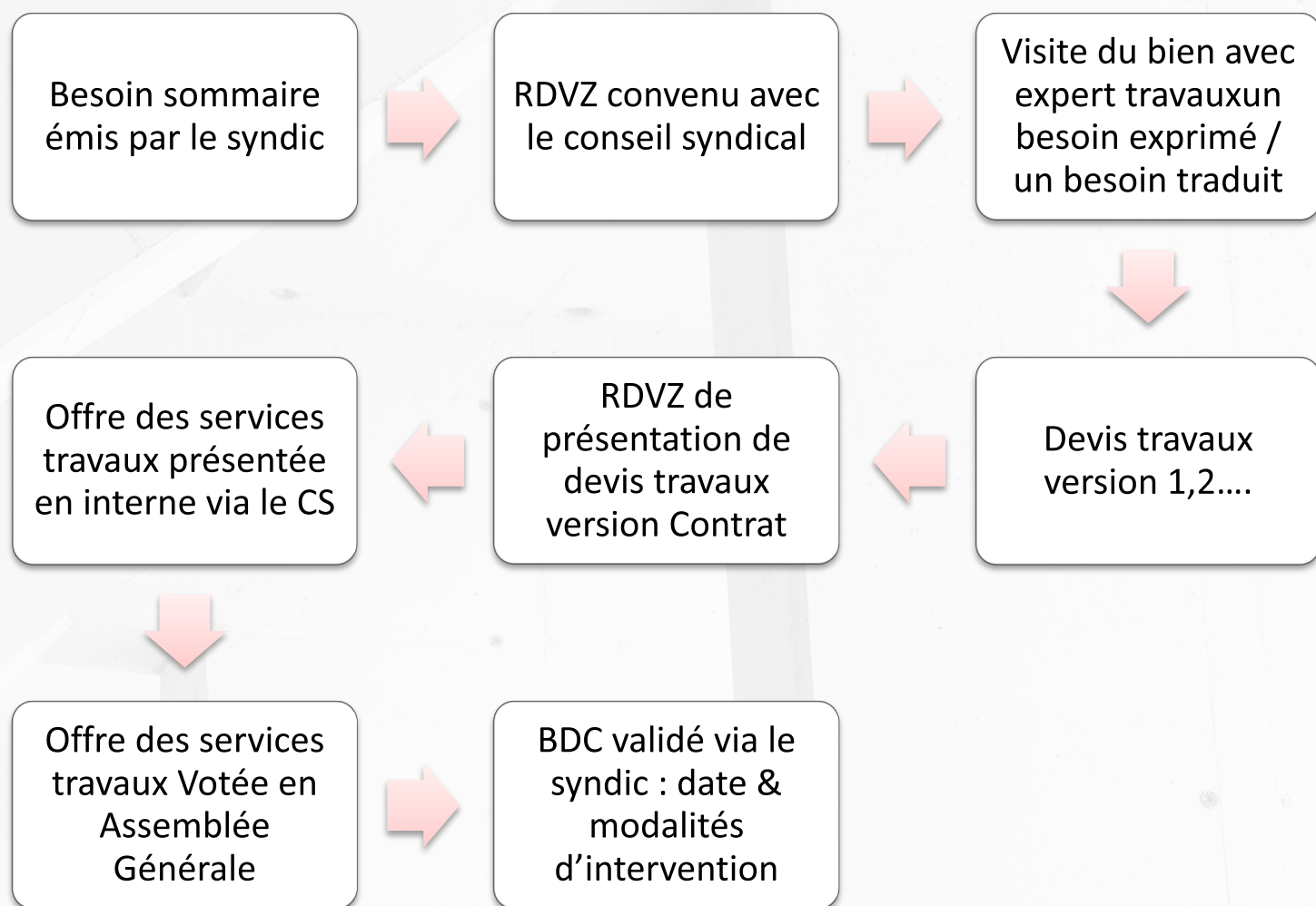
- Travaux de réfection de couverture / charpente
- Travaux de ravalement de façade
- Travaux de reprises d'étanchéité (cour, terrasson..)
- Travaux de reprises de réseaux vétustes
- Travaux de reprises de planchers hauts de caves
- Aménagements (local poubelle , loge gardien,...)

COURT TERME

MOYEN TERME

LONG TERME

4) Proposition d'un processus de prise de décision idéal en copropriété



La mise au point d'une offre de services travaux en copropriété nécessite un ensemble d'allers / retours pour ne retenir finalement que les prestations les plus utiles & consensuelles. Comme on peut l'imaginer, il y a donc généralement un important travail en amont qui va au-delà de la simple élaboration de devis mais qui procède d'une aide à la définition du « bon projet pour le client » ou cahier des charges.

5) Aide au choix d'une entreprise de confiance pour vos travaux

Le choix d'une entreprise pour faire réaliser ses travaux est évidemment crucial. En effet, il est fréquent d'entendre rapportés des difficultés plus ou moins importantes avec une société de rénovation :

- Désaccord ou litige sur un point du contrat
- Travaux réalisés non conformes avec le devis signé
- Travaux d'avenant non ajustés et sur-facturés
- Travaux bâclés , réglés d'avance
- Désordres rencontrés après travaux achevés
- Entreprise non assurée pour les travaux qu'elle réalise
- Règlement d'échéances en avance voire dans le cas extrême acompte perçu par entreprise fantôme (escroquerie)

Face à toutes ces éventualités négatives (liste précédente non limitative), inutile de préciser la nécessité en tant que maître d'ouvrage de s'assurer de la bonne qualité du candidat entrepreneur et ce, sur un ensemble de critères comme :

- **Aspects administratifs concernant l'entrepreneurs :** depuis combien de temps exerce t il et la structure est elle en place ? , l'entreprise est elle à jour de ses charges et surtout, est elle bien assurée pour les travaux envisagés ?
- **Aspects compétences :** quel est le parcours du dirigeant et comment est constituée son équipe ? quelles formations professionnelles ? quelles qualifications acquises (RGE, ...) ? souvent le profil du dirigeant est celui d'une personne formée à un métier et qui au fil du temps étend son champ d'intervention avec du personnel compétent dans d'autres coprs de métiers techniques (et aussi avec la polyvalence acquise au fil du temps par son responsable).
- **Aspect expérience :** il est essentiel d'être rassuré sur ce point et d'avoir réponse claire à la question en tant que donneur d'ordre : l'entreprise envisagée peut elle justifier d'une expérience suffisante pour les travaux demandés autrement dit : l'entreprise a-t-elle des références similaires attestées ?





- **Aspect gestion en phase travaux :** un entrepreneur compétent, sérieux, digne de confiance c'est déjà bien mais est-ce suffisant ? la gestion des travaux est particulièrement anxiogène (est il besoin de le rappeler) aussi, un profil de chargé d'affaires compétent sera aussi un professionnel capable d'expliquer de manière précise et par anticipation comment va se dérouler le chantier ; quelles seront les grands jalons, il saura mettre en évidence auprès de son client la nécessité de son intervention si nécessaire (exemple : mise à disposition de certaines fournitures si approvisionnées par le client) il saura gérer en souplesse et rassurer son client , lui montrer de manière lisible l'avancement des travaux , obtenir en temps voulu les précisions nécessaires et apporter des réponses toujours dans une démarche explicative rassurante pour son client.
- **Aspect Humain :** il découle du point précédent une dimension non négligeable et souvent déterminante : celle du « feeling » du professionnel avec son client qui est souvent une réputation qui sert (ou dessert parfois) le professionnel . Un professionnel sachant aussi se montrer un bon communicant et en empathie avec son client sera non seulement largement apprécié au moment du chantier mais laissera une trace positive de nature à générer des recommandations (avis positifs).
- **Aspect financier :** le prix à payer pour réaliser une prestation travaux est bien sur un critère qui compte fréquemment beaucoup dans le choix final. Il faut bien avoir une certaine lucidité pour englober les prestations prévues et celles qui ne le sont pas. (non demandées, proposées mais jugées non nécessaires, réalisées par le client, etc...) mais il convient aussi de se méfier de prestations qui ne seraient pas prévues par l'entreprise ou pouvant donner lieu à de mauvaises surprises en phase travaux : d'où l'importance d'avoir un contrat travaux le plus lisible possible dès le départ avec illustrations, et de procéder à une revue explicative point par point sur place du contrat avant de contractualiser.



6) Conclusion

- Nous avons compris chez DAMOUR HABITAT l'importance de ces enjeux pour nos futurs clients c'est pourquoi nos partenaires travaux sont labellisés QUALIDECO : symbole d'une marque de confiance pour votre sérénité et gage de votre satisfaction. Nous avons de fait des centaines de projets réalisés depuis plus de 15 ans sur Paris et Ile de France et d'excellents retours d'expériences, avis clients, recommandations etc
- En rénovation pour les logements de particuliers comme en rénovation d'immeubles d'habitation, nous pouvons mettre en avant :
- Nombreuses références similaires traçables
- Une évolution vers une capacité à couvrir la quasi-totalité des besoins en rénovation immobilière quitte à faire appel à des métiers spécialisés.
- Des partenaires qui ont prouvé leurs savoirs faire au sein du réseau QUALIDECO
- Une capacité en phase avant contrat à vous aider et guider dans des démarches essentielles (définition / orientation de votre projet) comme un véritable audit avec expertise.
- Une approche humaine du métier de la rénovation au service de l'intérêt du demandeur et visant une satisfaction telle que la plupart ne manquent pas de nous recommander !
- Une excellence QUALITE / PRIX



DEPUIS 2005
DAMOUR HABITAT
RÉNOVER SÉRÈNEMENT À PRIX COMPÉTITIF

12, rue Blanche
75009 Paris
06 60 38 11 74
damourhabitat@gmail.com
www.devistravaux.com