

Projet de ravalement avec isolation thermique

Note de Mai 2026



Un projet qui s'inscrit dans un cadre réglementaire et énergétique exigeant.

La mission du groupe « Ravalement » est d'élaborer des propositions documentées afin de soumettre aux copropriétaires un projet conciliant efficacité technique, amélioration du confort et maîtrise des coûts.

Afin de répondre aux exigences légales qui s'imposent désormais à ce type d'opération, et en particulier à celle d'atteindre au moins 35% de gain énergétique pour permettre aux copropriétés de bénéficier des aides publiques, le groupe s'est attaché à définir un projet répondant simultanément à des contraintes techniques, économiques et administratives appelant une méthode de travail rigoureuse s'appuyant sur **des recherches documentaires approfondies, des échanges avec des organismes compétents** :

- l'**ALEC** (Agence locale pour l'énergie et le Climat),
- l'**ANAH** (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat),
- **des rencontres avec des professionnels qualifiés et des visites de copropriétés** ayant mené des opérations comparables, **un travail régulier avec l'architecte de la résidence**, M. GARCIA (Cabinet EPAE).



ENTREPARENTHESES ARCHITECTURE ET EXPERTISE

Définition d'un projet minimum.

Lors de l'AG du 15 décembre 2025, il a été décidé que la solution technique de ravalement retenue pour Mazeleyre comprendrait :

- Une isolation extérieure
- Une VMC collective pour chaque bâtiment,
- Le remplacement des vitrages des halls
- Une régulation prédictive de la chaufferie.

Une étude menée par un spécialiste homologué (**AMO Copro**) établit que le gain énergétique attendu de ces travaux dépasse le seuil de 35 %, ce qui nous permettrait de bénéficier des subventions de l'Etat, en particulier « Ma PrimRénov Copropriété ».



Le Groupe Ravalement a décidé en outre d'explorer la piste complémentaire d'un réaménagement de la chaufferie, afin d'optimiser son fonctionnement pour obtenir une baisse significative de sa consommation dont l'avantage s'ajouterait aux gains énergétiques liés aux travaux retenus par l'AG.



A noter que le de ce réaménagement de la chaufferie pourra alors lui aussi entrer dans l'enveloppe des subventions d'Etat qui nous seront accordées dans le cadre de notre ravalement.

Le Groupe a rencontré par trois fois ALEC-POLD, qui nous donne gratuitement des conseils éclairés sur le sujet des dossiers et des techniques de ravalement, et qui pourra se charger aussi de solliciter pour nous des aides (subventions) de la Région. Nous maintenons donc évidemment un contact régulier avec cette agence qui se propose également de contrôler la conformité des propositions qui nous seront faites en matière d'ingénierie financière.



Où en sommes-nous aujourd'hui concernant la globalité du « Projet Ravalement » ?

- Nous avons rencontré deux sociétés (KOCLIKO et EFFICAP) proposant des systèmes de régulation prédictives de chaufferie, avec devis respectifs. Une consultation auprès de notre consultant en chaufferie est lancée (voir CR du CS d'Avril) pour chiffrer son réaménagement futur.
- Notre architecte, M. Garcia (**Cabinet EPEA**), qui sera le maître d'œuvre de toute l'opération ravalement (devis, travaux) va être invité à consulter des entreprises, dans le cadre de la définition technique retenue en AG dans le but d'une mise à jour des devis établis en 2023 et de constituer un dossier technico-économique à présenter en AG extraordinaire.

Il sera en outre chargé d'étudier, d'inclure et de chiffrer dans le dossier les options envisagées :

- Aménagement de la chaufferie,
- Matériaux d'isolation alternatifs (naturels ou biosourcés) si plus performants que la laine de roche de base,
- Option isolation des parois latérales (retours) des ouvertures avec matériau mince,
- Impact sur le dossier d'une perspective de géothermie à Vaucresson d'ici 5-10 ans.



La Société **AMO Copro**, quant à elle, doit être sollicitée sur la partie « Ingénierie financière », qui consiste à identifier et chiffrer les aides mobilisables auxquelles nous aurons droit, à la fois au titre de la copropriété mais aussi à titre individuel, en fonction des revenus de chaque foyer puis à constituer les dossiers administratifs de demande.

Les prochaines étapes.

- Finalisation et chiffrage du projet à partir des données que dégageront les études en cours sur l'optimisation de la chaufferie et le choix définitif du revêtement des murs extérieurs,
- Elaboration d'un dossier de synthèse résumant les options retenues et le coût global,
- Mise en place d'une ingénierie financière permettant la recherche des aides collectives et individuelles mobilisables et l'accompagnement de chacun des copropriétaires pour le plan de financement.
- Suivi du dossier administratif qui sera présenté à l'ANAH pour décision d'attribution de la prime MPR-Copro (Ma PrimRénov-Copropriété)
- Organisation d'une Assemblée Extraordinaire (AGE) délibérative pour adopter le projet et en définir le calendrier s'il est adopté. Le créneau du 1^{er} trimestre 2027 semble constituer un objectif réaliste pour la tenue de cette AGE.



Nous proposerons une prochaine note d'avancement sur le Projet Ravalement au 3^{ème} trimestre 2026.



Le Groupe Ravalement,
André BARBE, Thierry CHAUDRON, Jean François DUVIVIER,
Pierre GRELLEY, Jean François LEROOY, Jean Nicolas LINTZ, Olivier PAOLI.