

PARC CÉZANNE

Rénovation des huisseries extérieures : Fenêtres, volets roulants, stores Spécifications techniques et recommandations

1 RAPPEL DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Deux clauses de l'article 7 du règlement de copropriété relatif aux « *droits et obligations des propriétaires et occupants* » déterminent les conditions de la rénovation des huisseries extérieures.

La première spécifie que les formes et couleurs primitives doivent être conservées.

Extrait :

Chacun des copropriétaires pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de ses locaux, mais, pour la bonne harmonie de l'ensemble immobilier, il ne devra rien faire qui puisse changer l'aspect extérieur de celui-ci. Les portes d'entrée, fenêtres, balcons, persiennes, garde-corps des fenêtres et balcons devront conserver leur forme et couleur primitives.

La seconde clause exige que toute modification concernant les huisseries extérieures doit avoir fait l'objet d'un vote favorable de l'AG des copropriétaires.

Extrait :

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres, les persiennes ou stores, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons ou fenêtres, même la peinture, et, de façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble immobilier, ne pourront être modifiés, bien que constituant une propriété exclusive, sans le consentement de la majorité des propriétaires, délibérant comme il va être dit plus loin, sous l'article 19.

Le règlement de copropriété impose donc que tout changement des huisseries extérieures privatives fasse l'objet d'une déclaration préalable auprès du syndic et d'un consentement de la majorité des copropriétaires réunis en assemblée générale.

Le présent document complète le règlement intérieur. Il présente les spécifications techniques exigées par le syndicat des copropriétaires pour la rénovation des huisseries extérieures ainsi que les recommandations utiles pour cette opération. Il s'appuie notamment sur l'expérience acquise dans le cadre de l'opération groupée réalisée en 2014-15 validée par l'AG du 1^{er} avril 2014.

Toute nouvelle rénovation des huisseries extérieures devra faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du syndic. Si les spécifications techniques déterminantes pour l'harmonie de façades sont conformes à celles spécifiées dans le présent document, le syndic, sur avis du conseil syndical, pourra donner l'autorisation de réaliser les travaux. Dans le cas contraire, le demandeur devra obtenir le consentement de la majorité des copropriétaires réunis en Assemblée Générale, comme l'exige le règlement de copropriété.

2 BILAN DE L'OPÉRATION GROUPÉE RÉALISÉE EN 2014

L'opération groupée réalisée en 2014-15 visait quatre principaux objectifs : faire respecter la réglementation, notamment l'article 7 du règlement de copropriété, pour préserver le patrimoine esthétique de la résidence ; encourager les économies d'énergie dans la continuité du plan d'actions engagé par la copropriété depuis 2008 ; améliorer le confort des résidents et les conditions de sécurité ; obtenir de meilleures garanties de bonne exécution et des prix plus avantageux que ceux qui peuvent être obtenus dans le cadre d'actions individuelles dispersées.

Les spécifications techniques et les conditions de réalisation de l'opération ont été approuvées par l'AG du 1^{er} avril 2014 dans le cadre de sa résolution n°15. Le bilan de cette opération a été présenté à l'AG du 11 mars 2015. Elle a concerné 37 copropriétaires sur 75. Le montant global de l'investissement s'est établi à 370 000 € TTC environ. Avec les logements déjà rénovés antérieurement, on estime que 43 copropriétaires ont rénové tout ou partie de leurs menuiseries extérieures au terme de l'opération groupée, soit de l'ordre de 46% des fenêtres, et près de 30% des volets roulants, exprimé en termes de surfaces des ouvertures (aux dimensions du génie-civil). Le coût moyen, y compris la maîtrise d'œuvre pour la phase travaux, s'est établi à moins de 650 €/m² pour les fenêtres, et 210 €/m² pour les volets roulants.

Les types et dimensions des ouvertures extérieures sont présentées dans le tableau ci-dessous. Les photos de la page 2 illustrent les travaux de rénovation déjà réalisés conformément aux spécifications de l'opération groupée.

Types et dimensions des ouvertures extérieures

types d'ouvertures extérieures	Type (opération groupée 2014)	dimensions* (génie-civil)		nombre d'ouvertures par type d'appartement			
		largeur (cm)	hauteur (cm)	T3	T4a	T4b	T5
porte-fenêtre (tous appart.)	PFG / PFD	120	230	3	3	4	6
Baie-vitrée séjour T3 et T4a	C2	372	230	1	1		
Baie-vitrée séjour T4b et T5	C1	352	230			1	1
Baie-vitrée chambre T4a	C3	244	230		1		
Baie-vitrée loggia T5	C3	244	230				1
Fenestron séjour T5	Fg	70	69				1

* dimensions approximatives à préciser au cas par cas

Outre les spécifications techniques relatives à l'harmonie des façades, l'opération comportait des objectifs de performances, et notamment de performance thermique pour les fenêtres ouvrant droit au crédit d'impôt développement durable ainsi qu'au taux réduit de la TVA.

Les spécifications techniques et les recommandations présentées ci-après s'appuient directement sur le retour d'expérience de l'opération groupée.

3 SPÉCIFICATIONS TECHNIQUES ET RECOMMANDATIONS

3.1 FENÊTRES

3.1.1 GÉNÉRALITÉS

Pour garantir le respect de l'harmonie des façades, toutes les menuiseries seront réalisées **en profilés d'aluminium de sections rectangulaires**, comme les menuiseries d'origine. Les dimensions des sections vitrées et leurs proportions entre vantaux pour une même ouverture seront aussi proches que possible de celles des menuiseries d'origine pour ne pas créer de rupture dans le rythme des façades, avec la tolérance minimale requise pour le respect des normes en vigueur.

Quelle que soit la nature de la menuiserie, baie vitrée coulissante, porte-fenêtre, ou fenestron, sa rénovation interviendra avec conservation du pré-cadre existant. L'impact sur le génie civil et la contre-cloison au niveau de l'encadrement de l'ouverture sera donc limité. En conséquence les travaux de reprise des enduits, des peintures ou des revêtements sur les murs et plafonds à la périphérie des menuiseries seront eux aussi limités.

La rénovation des fenêtres doit nécessairement être accompagnée par la mise en œuvre de bouches d'aération et d'une isolation thermique des coffres des volets roulants.

Dès lors que des coltinages de matériaux et matériels seront nécessaires au travers des parties communes, l'entreprise mandatée doit s'engager à en évaluer les risques, à dresser un état des lieux avant travaux, et à protéger les lieux de passage par des moyens adaptés. L'utilisation des ascenseurs est interdite pour le transport des matériaux, gravats, châssis et vitrages.

3.1.2 BAIES VITRÉES COULISSANTES DES SÉJOURS, CHAMBRES, ET LOGGIAS

Les nouvelles baies vitrées des séjours, chambres et loggias sont constituées de deux vantaux coulissants, comme les menuiseries d'origine. Les trois types prévus correspondent aux trois différentes largeurs de tableau, fonction de leur position : « C1 » pour le séjour des T5 et T4b ; « C2 » pour le séjour des T3 et T4a ; « C3 » pour la chambre des T4a et la loggia fermée des T5.

3.1.3 PORTES-FENÊTRES

Les portes-fenêtres sont constituées, comme les menuiseries d'origine, d'un grand vantail battant ouvrant vers l'intérieur, à gauche « PFG », ou à droite « PFD », selon sa position dans le logement, et d'un petit vantail fixe.

Deux options peuvent être considérées :

- Option n°01 : le petit vantail fixe est remplacé par un petit vantail semi-fixe ouvrable vers l'intérieur et condamnable par crémone.
- Option n°02 : le grand vantail battant est remplacé par un oscillo-battant, le petit vantail restant fixe. Cette option est intéressante pour la ventilation des locaux ; elle permet de bloquer le vantail en position ouverte ; elle permet d'éviter d'avoir à ouvrir le battant si quelque mobilier en gêne la manœuvre. Elle doit être privilégiée au rez-de-chaussée parce qu'elle permet de limiter les risques d'intrusion.

Pour ne pas perturber le rythme des façades, **la proportion des surfaces vitrées** entre le grand vantail battant et le petit vantail fixe (ou semi-fixe) des portes-fenêtres rénovées sera calée sur celle des portes-fenêtres existantes.

3.1.4 FENESTRONS

Les nouveaux fenestrons dans les séjours des T5 seront constitués d'un seul battant, comme les fenestrons existants, ouvrant à gauche « Fg » ou à droite « Fd » selon le bâtiment considéré.

En option, ils peuvent être équipés en oscillo-battant (cf. option n°02 ci-dessus).

3.1.5 TEINTES DES MENUISERIES

Du côté extérieur les menuiseries (baies vitrées coulissantes, portes-fenêtres, fenestrons) subiront un traitement d'anodisation, avec une épaisseur de couche de 20 microns. **La teinte sera donc mat naturel** (métal nu technique), identique aux menuiseries existantes.

Du côté intérieur, la solution de base correspond au même traitement qu'à l'extérieur, soit la teinte mat naturel identique aux menuiseries existantes. Mais une option est possible qui consiste en des profilés en aluminium revêtus intérieurement d'une laque thermodurcissable en poudre de polyester d'une épaisseur minimum de 60 microns et d'une épaisseur maximum de 80 microns sur les faces visibles. Les teintes sont libres, à choisir dans le référentiel proposé par l'entreprise.

3.2 VOLETS ROULANTS

Une attention particulière doit être portée aux hauteurs et teintes des lames des volets roulants pour minimiser l'impact visuel par rapport aux volets d'origine dont les hauteurs de lames ne correspondent plus aux normes actuelles.

Les volets roulants seront constitués de lames aluminium plates doubles parois, comme les volets installés à l'origine. **La largeur des lames (le « pas ») est fixée à 40 mm. Elles sont revêtues d'un thermolaquage façon anodisé**, de sorte que leur teinte sera identique à celles des volets originaux.

Les lames ont une épaisseur constante de 8 mm et sont injectées de mousse polyuréthane. Elles sont ajourées en position d'ouverture partielle.

3.3 AMÉLIORATION THERMIQUE DES COFFRES DES VOLETS ROULANTS

Sauf intervention particulière à l'initiative des résidents, les coffres en bois existants des volets roulants ne disposent d'aucune isolation thermique et ne sont pas étanches à l'air. En l'état, ils sont donc à l'origine de déperditions très importantes. Il est donc indispensable d'en améliorer la performance thermique pour la hausser à un niveau homogène à celui des menuiseries rénovées.

S'agissant des volets roulants associés aux portes-fenêtres (PFg et PFd), l'option d'un coffre intégré au volet roulant est recommandée du fait de sa performance thermique garantie. Mais elle présente l'inconvénient d'un impact très important sur les enduits et revêtements des murs et du plafond de la pièce.

Dans tous les autres cas où les coffres existants sont conservés, le programme de rénovation doit intégrer également l'amélioration de l'isolation thermique du coffre existant de sorte que sa performance soit aussi proche que possible de celle des huisseries rénovées. Cette amélioration consistera à mettre en place un isolant collé en plafond, en partie basse, sur les joues latérales, et sur la face intérieure de la façade démontable, ainsi qu'en un masticage des joints pour assurer l'étanchéité à l'air.

Nota Bene : dans le cas où le volet roulant existant serait conservé alors que la fenêtre elle-même serait rénovée, il est fortement conseillé de faire procéder à l'amélioration de l'isolation thermique du coffre en bois existant. Dans le cas contraire l'investissement consenti pour rénover la fenêtre serait largement dévalorisé du fait de la déperdition calorifique au travers du coffre existant.

3.4 VENTILATION DES PIÈCES À VIVRE

Le programme de rénovation doit prévoir la mise en place d'entrées d'air neuf chaque fois qu'une menuiserie extérieure est rénovée, à l'exception toutefois des portes-fenêtres des cuisines. Les débits mis en œuvre dépendent de la taille de la pièce considérée. Ils sont définis par application de la réglementation en vigueur aujourd'hui qui impose pour les entrées d'air les débits cumulés suivants par type d'appartement : 210 m³/h pour un T5 ; 180 m³/h pour un T4 ; 150 m³/h pour un T3. Ces entrées d'air seront du type hygro-réglables. Les débits et conditions d'installations préconisées sont les suivantes :

- dans les caissons de volets roulants des baies vitrées des séjours (types C1 et C2 – 45 m³/h),
- dans les caissons de volets roulants des baies vitrées des chambres des T4a (type C3 – 30 m³/h),
- dans le dormant des baies de type C3 (30 m³/h) des loggias des T5,
- dans les caissons de volets roulants des portes-fenêtres (30 m³/h).

3.5 STORES

Les spécifications déterminantes pour l'esthétique de l'immeuble concernant la teinte de la toile et la forme du lambrequin :

- coloris : DICKSON blé réf. 6318
- lambrequin : 250 mm à vagues.

Les spécifications suivantes sont données à titre indicatif, car utiles pour préciser la commande :

- toile acrylique 300 grammes par m²
- store extérieur, à bras droits, largeur (à préciser ; cf. tableau page 2) mm X avancée 800 mm (pour les balcons) - Dimensions à vérifier au cas par cas
- armature thermo laquée coloris blanche ral 9010.



**Illustration des produits
sélectionnés dans la
cadre de l'opération
groupée (AG 2014)
pour la rénovation des
huisseries extérieures
du Parc Cézanne**

*Les photos présentées ici
correspondent à des
rénovations réalisées sur la
copropriété.*