

# Rapport du Conseil Syndical pour l'AG du 26 Juin 2024

Cette AG va nous permettre d'entrer de manière effective dans le projet de rénovation de la résidence.

**Vos votes sur place, par correspondance ou par mail sont très importants. Comme dans toute la suite du projet.**

Dans la convocation vous trouverez tous les détails sur les différentes manières de voter si vous ne pouvez pas être présent.

Pour toute question à ce sujet vous pouvez contacter le syndic : [m.michelini@abpweb.fr](mailto:m.michelini@abpweb.fr)

## Les différentes résolutions votées en AG

### **Résolution 6 : PRIX DE VENTE DE LA LOGE GARDIEN**

Il est proposé de baisser le prix de vente plancher de l'appartement de la loge gardien à 120 000.00 €.

Il n'a pas été trouvé d'acheteur avec le plancher actuel de 130 000.00€.

### **Résolution 8 : TELERELEVE COMPTEURS D'EAU INDIVIDUELS**

Les avantages de la télé-relève sont multiples :

- Il ne sera plus nécessaire d'envoyer le formulaire papier chaque année au syndic.
- Les consommations seront automatiquement envoyées pour traitement.
- Vous pourrez *suivre votre consommation sur un espace internet personnel* et être averti en cas de consommation anormale.
- Les calculs des consommations de chacun seront facilités et la notion de « somme forfaitaire décomptée en cas d'oubli d'envoi du formulaire » (100€) disparaîtra.
- Les éventuelles fuites sur notre réseau pourront être plus facilement détectées.

En cas de rénovation d'une cuisine, un compteur relativement peu accessible ne posera plus de problème pour l'agencement des meubles.

Il n'y a pas de frais de pose.

Les compteurs à ultrasons sont préférables aux compteurs volumétriques.

Ils sont plus fiables et beaucoup moins encombrants.

**Préconisation : Société TEMPERLY ou OCEA (compteurs à ultra son)**

## **Résolution 9 : ETUDE RENOVATION ENERGETIQUE**

### **Le but du projet est :**

- D'isoler la résidence par l'extérieur (façades, pignons, plafonds des sous-sols et terrasses) de manière à rendre les logements économes en énergie, d'apporter du confort (disparition de l'effet paroi froide dans les logements), de maîtriser l'aération et de valoriser le patrimoine.
  - D'effectuer des travaux d'entretien du bâti (scénario 0 de l'audit)
- 

Le projet débute par la phase des ETUDES décrite ci-dessous :

---

**La phase ETUDES** : objet des votes de la prochaine AG du 26 Juin 2024

Définitions :

**Le Maître d'Ouvrage** : celui qui fait faire les travaux, c'est à dire la copropriété représentée par le syndic.

**Le Maître d'Œuvre** : celui qui fait exécuter et supervise les travaux que le Maître d'Ouvrage aura voté.

Lors du vote, nous choisirons les missions d'études suivantes :

- **Assistance à Maitrise d'Ouvrage Finances** : AMO finances
  - Recherche de toutes les aides collectives et individuelles disponibles
  - Calcul des restes à charge par copropriétaire pour tous les scénarios de travaux.
  - Présentation d'un plan de financement personnalisé pour chaque copropriétaire.
- **Maitrise d'Œuvre (MOe)** : mission dédiée aux travaux proprement dits
  - Diagnostic DPE par bâtiment (réglementaire) : le diagnostic déjà effectué en 2017 sera réutilisé
  - Elaboration de l'étude architecturale et technique : Avant Projet Sommaire (APS) et Détaillé (APD)
  - Elaboration des scénarios possibles
  - Création du Dossier de Consultation Entreprise (DCE) et demande de devis.
- **Diagnostic amiante et plomb** (réglementaire)
- **Bureau de Contrôle** (réglementaire)

- **CSPS** : Coordination de la Sécurité et de la Protection de la Santé (réglementaire)

➔ Le fond travaux sera utilisé pour financer les études.

En fonction des sociétés votées en AG, ce fond pourra couvrir jusqu'à 85% du coût des études.

Durée prévue de la phase ETUDES : de 6 à 8 mois.

### **DETAIL DE LA CONSULTATION pour la PHASE ETUDES**

Le CS a consulté 5 entreprises pour la Maitrise d'œuvre : 4 offres reçues

- ATTEA
- BE ARCHITECTE (non répondu)
- ENERA
- PELEGRIN
- REALISA

Ainsi que 4 entreprises pour l'AMO Finance : 4 offres reçues

- AMO-COPRO
- ENERGY PULSE
- MEV
- VERT DURABLE

Résultat :

**A déduire du total études : 50.000,00 € de fond Travaux ALUR**

- Total études au **plus cher** : 124 600 € --> 800€ pour F4 une fois / 675 € pour F3 une fois
- Total études au **moins cher** : 56 300€ --> 65€pour F4 une fois / 57€ pour F3 une fois

### **Préconisation n°1 :**

**MOE** : Société REALISA

**AMO** : Société Vert Durable

**Bureau Contrôle - Sécurité (CSPS)** : Société SOCOTEC

**Amiante plomb** : Société Expertise Habitat

**Cout total études : 60.600,00 € --> 68€ pour F4 une fois / 57€ pour F3 une fois**

**Préconisation n°2 :**

\* Pareil sauf pour MOE : Société NEPSEN

**Cout total études : 105.700,00€ --> 632€ pour un F4 une fois / 527€ pour un F3 une fois**