

Et si nous rénovions les parties communes ?

Résidence Parc de la Maye

AG 2018

Avez-vous constaté ?

1976 : la résidence accueille ses premiers habitants.

Cela fait donc 42 ans que les halls et couloirs n'ont pas été refaits (hormis la moquette des couloirs).

Au niveau de la SÉCURITÉ pour les halls d'entrée :

- Le carrelage blanc est glissant et abîmé.
- Les 2 portes vitrées ne sont pas sécurisantes.
- Les interphones audio fonctionnent mal et nous ouvrons finalement à n'importe qui...

Au niveau des ÉCONOMIES D'ÉNERGIE :

- Les portes vitrées n'isolent pas du froid : elles ferment mal, simple vitrage et absence complète de cloisons au-dessus des montants des portes ce qui ouvre à tous les courants d'air qui passent par le faux-plafond.
- Le radiateur du hall d'entrée fonctionne donc à perte.
- Les couloirs s'allument simultanément sur 4 niveaux.

Au niveau des NORMES :

- Les boîtes aux lettres sont non conformes (dépôt colis de la Poste impossible, courrier abondant lors des vacances...).

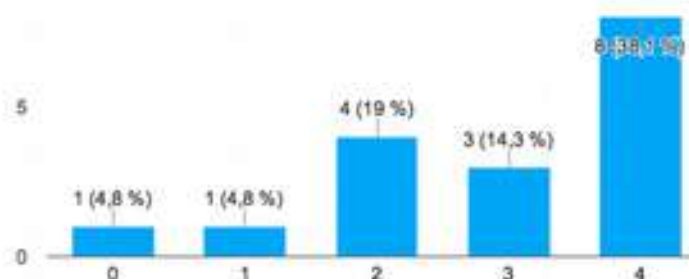
Souvenez-vous en 2017

Le conseil syndical a souhaité apporter des **solutions**.

Il a organisé en avril 2017 un sondage dont les résultats sont les suivants :

Pensez vous utile de confier à un professionnel l'étude de plusieurs projets de réhabilitation afin de nous permettre de dégager la meilleure solution possible en termes de qualité/prix

(21 réponses)

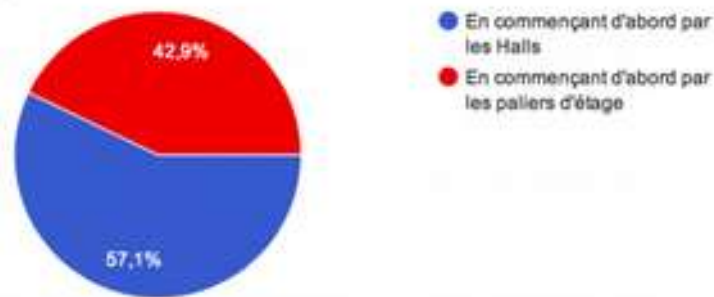


Suite à l'AG d'avril 2017 et en accord avec les copropriétaires, le conseil syndical missionne un architecte d'intérieur

Damien Peres (www.damienperes.fr) afin de réaliser une première étude.

Si les travaux devaient être échelonnés dans le temps dans quel ordre verriez vous qu'ils se fassent ?

(21 réponses)



Un architecte !

Une étude réalisée par un architecte se décompose comme suit :

Etape 1 : ESQ (Esquisse) : étude de faisabilité, proposition d'un concept global avec des options.

APS (Avant-projet sommaire) : vérification de l'esquisse avec plans et volumes, description des options, estimation du coût et de la durée des travaux.

>> Étape réalisée en collaboration avec le conseil syndical dont le résultat vous aura été présenté le 17 mars.

Etape 2 : APD (Avant-projet définitif) : plans détaillés de chaque espace, éléments techniques, matériaux, Appel d'offre et choix des devis à partir du DCE (Dossier de Consultation des Entreprises) qui détaille les caractéristiques techniques et administratives, et les budgets respectifs pour que les entreprises proposent des devis solides.

>> Étape que nous souhaitons poursuivre pour être en mesure de présenter le projet final à l'AG de 2019.

Etape 3 : EXE : planification de l'exécution des travaux Ce qui permet également de préciser le cadre d'intervention des entreprises.

CHANTIER : l'architecte s'assure sur le terrain du bon déroulement et du suivi des travaux.

>> Étape qui sera soumise en même temps que le projet final à l'accord l'AG 2019.

➔ Résultat de l'étape 1 :

Le concept répond aux préoccupations actuelles en terme de rénovation et de valorisation de notre résidence, de mise aux normes et d'économies d'énergie.

Les solutions proposées s'effectuent sur 3 espaces :

- 1 – Boîtes à lettres et Interphones
- 2 - Halls d'entrée
- 3 – Paliers d'étages et cages d'ascenseur

1 - Les entrées extérieures



AVANT



APRÈS

Entrée / Intervention prévue :

- Remplacement du carrelage anti-dérapant.
- Mise en peinture de la zone couverte.
- Remplacement des deux portes vitrées pour une meilleure sécurité et isolation.
- Remplacement des boîtes aux lettres.
- Remplacement des luminaires extérieurs.
- Remplacement des interphones.
- Tapis brosse entre les deux portes.
- Installation d'un numéro d'immeuble.

échantillon ?

bambou ou plaque numéro d'immeuble



nouvelles portes en aluminium noir

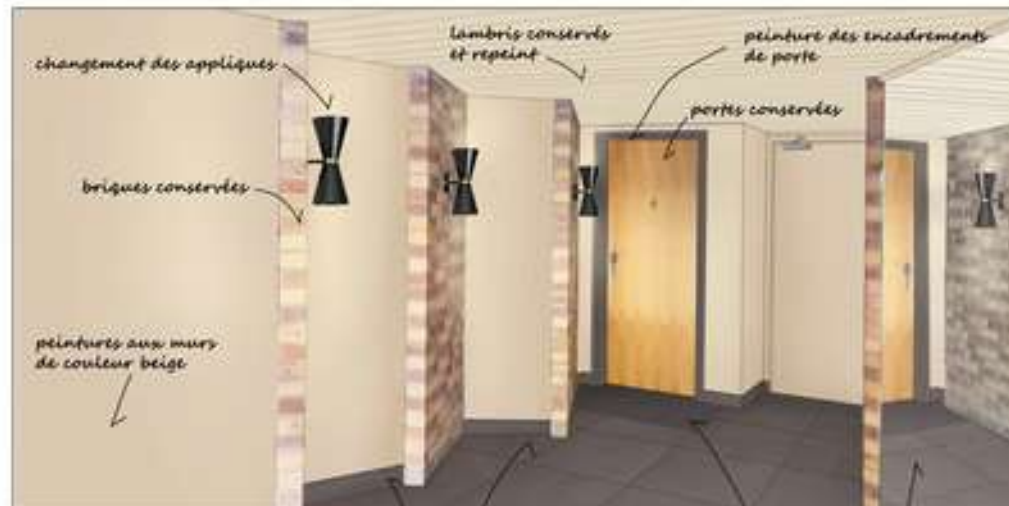
échantillon carrelage extérieur anti-dérapant

carrelage anti-dérapant terre foncée

2 - Les halls d'entrée



AVANT



APRÈS

- changement des appliques
- lambris conservés et repeints
- peinture des encadrements de porte
- portes conservées
- briques conservées
- peintures aux murs de couleur beige
- changement des plinthes
- changement du carrelage similaire à l'extérieur
- paillassons incrustés
- miroir conservé

RDC / Intervention prévue :

- Remplacement du carrelage par un carrelage similaire au carrelage extérieur et inclusion des paillassons.
- Mise en peinture des murs (en remplacement de la moquette violette), des lames aluminium plafond et des encadrements de porte.
- Remplacement des radiateurs, appliques lumineuses, interrupteurs et prises.
- Briques restent en l'état.
- Miroir reste en l'état.



3 - Les couloirs



AVANT



APRÈS

Couloir / Intervention prévue :

- Remplacement de la moquette par un sol pvc, avec inclusion des paillasons.
- Mise en peinture des murs (en remplacement de la moquette violette).
- Création d'un faux plafond avec gorge lumineuse périphérique et spots encastrés avec trappe d'accès.
- Remplacement des plinthes et mise en peinture des boiserie (plinthes et encadrements de portes).
- Remplacement des appliques.

Ascenseur / Intervention prévue :

- Thème équivalent au couloir.
- Remplacement du revêtement de sol et de sa remontée.
- Mise en peinture des murs (en remplacement de la moquette violette).
- Création d'un faux plafond.

échantillon plinthe

couleur plinthe existante

couleur des plinthes et encadrements porte (s)

peinture murale teinte beige

échantillon sol PVC

sol en PVC New Look

Le projet en € (à titre indicatif)

L'étape 1 nous a permis d'obtenir **une estimation très approximative du coût**:

1 - Les " accessoires "

- Boîtes aux lettres
 - (200€ / appart.)
 - Interphones
- (260€ / appart. système audio
460€ / appart. système vidéo)

≈ 460 à 660€ / appart.

2 - Les 3 halls d'entrée

- Carrelage
- Portes vitrées
- Tapis brosse SAS
- Paillassons encastrés appart.
- Peinture murale
- Électricité
- Radiateur
- Appliques murales

≈ 129 000 €

3 - Les 9 couloirs

- Sols PVC
- Faux plafonds
- Paillassons encastrés
- Peinture murale
- Électricité
- Appliques murales
- Cabines d'ascenseur

≈ 116 000 €

TOTAL estimé

≈ 245 000 €

- Le projet de rénovation sera réparti aux tantièmes.
- Les postes « boîtes aux lettres » et « interphones » seront répartis par appartement.
- Une fois les travaux votés (2019), l'appel de fond se fera en 3 fois : 30% à la commande, 30% au commencement des travaux et le reste à la livraison. **Ceux qui le souhaitent disposeront de la possibilité de répartir sur 3, 5, voir 10 ans leur effort financier par le biais d'un crédit collectif très économique et très souple...** dossier en annexe

Le coût par type d'appartement (à titre purement indicatif)

.....

*Hors interphones
+
Boîte à lettres

décomptés
Par appartement*

	Quote part	Mensualités /3ans	Mensualités /5ans
Studio (67)	2 343 €	67€/m x36	41€/m x60
2 Pièces (151)	4 403 €	126€/m x36	77€/m x60
3 Pièces (186)	5 090 €	145€/m x36	89€/m x60
4 Pièces (232)	6 390 €	182€/m x36	112€/m x60
5 Pièces (310)	8 303 €	237€/m x36	145€/m x60
6 Pièces (329)	8 769 €	250€/m x36	153€/m x60
7 Pièces (379)	9 995 €	285€/m x36	175€/m x60

**Tous les chiffres purement indicatifs de cette présentation
ne vous sont fournis que pour vous permettre d'avoir une idée globale
de l'engagement que représente la décision de poursuivre l'élaboration de ce projet
et le faire en toute connaissance de cause**

La décision à prendre !

➔ Suite à l'AG de 2017

L'étape 1 a été réalisée. Le concept vous aura été présenté en détails le 17 mars avec visuels et échantillons et sera largement débattu en AG.

➔ Lors de l'AG de 2018

Nous souhaitons engager l'étape 2 avec Mr Peres sur la base de la motion suivante :

Après présentation par le Conseil Syndical de l'avant projet élaboré en collaboration avec M. PERES, L'Assemblée Générale, adopte le devis proposé par M. PERES d'un montant de 9 200 € pour réaliser la finalisation du dossier de rénovation des parties communes complet avec :

- Descriptif comprenant toutes les informations concernant les finitions et références à acheter (sol souple, carrelage, couleur matière mur, mobilier, appareillage, interphonie, porte ...). Calcul des surfaces à traiter qui serviront de base de chiffrage pour les entreprises missionnées.*
- Établissement d'un dossier de Consultation des Entreprises, remis aux entreprises avant chiffrage comprenant toutes les normes administratives, normes en vigueur à respecter avant travaux et définition des ouvrages à exécuter par corps d'état.*
- Consultation des entreprises avec réunion sur site, analyse des offres et comparatif des devis.*

Pourquoi voter OUI ?

2019

Mise
aux
normes

Économies
d'énergie

Valorisation

2019

Sécurité

Embellissement

