

## POURQUOI ADOPTER CE PROJET MAINTENANT

**1976 : la résidence accueillait ses premiers habitants.**

**Cela fait donc 43 ans que les halls et couloirs n'ont pas été refaits**

### **A UN MOMENT IL FAUT FAIRE QUELQUE CHOSE**

pour préserver le standing de la résidence et revaloriser notre investissement en le protégeant du vieillissement (esthétique, éclairage, matériaux,...)

**OR EN COPROPRIÉTÉ, CE NE SERA JAMAIS LE BON MOMENT POUR TOUT LE MONDE EN MÊME TEMPS**

C'est pourquoi nous avons été particulièrement attentifs à la situation de la nouvelle génération de copropriétaires bien défendue au sein du conseil. Ils viennent de s'installer ou ont des enfants qui entament des études supérieures qui peuvent coûter cher.

Pour eux et incidemment pour les retraités dont le pouvoir d'achat a particulièrement souffert cette année nous avons mis au point un **plan de financement très efficace qui, pour répondre à leur préoccupation, leur permet d'étaler sur 3 à 5 ans le coût de ces travaux**

Grâce à notre Syndic qui a une grande expérience dans ce domaine pour l'avoir très souvent proposé aux copropriétés qu'il gère, nous avons découvert les conditions de prêt collectif qu'accorde le Crédit Foncier au **taux de 0,05 %**. Tous ceux qui le souhaitent peuvent y souscrire sans la moindre restriction hormis celle d'être à jour des charges de copropriété. (Sans prise d'hypothèque, sans visite médicale, sans souscription d'une assurance vie). Les barèmes de remboursement incluent une assurance auprès du CFG, Comptoir Financier de Garantie, qui protège les autres copropriétaires en cas de défaillance de paiement de l'un d'entre eux. La CFG se substitue à ceux là, puis exerce ses recours vis à vis d'eux.

***Reportez vous au tableau de mensualités que nous avons réalisé, vous constaterez que les mensualités sont très raisonnables***

## LES POINTS CLÉS DU PROJET

### **LA LOGIQUE INHÉRENTE À UN TEL CHANTIER**

Il faut situer cette opération de rénovation **sur l'échelle de vie de la résidence**. C'est quelque chose que nous ne référons pas avant 20 ans sinon plus... parce que c'est un effort financier important, parce que la mise en œuvre d'un tel projet prend beaucoup de temps et d'énergie, parce que sa réalisation génère inmanquablement un certain nombre de nuisances.

C'est tout cela qui a déterminé la ligne de conduite du conseil tout au long des choix qu'il a été amené à faire et à vous proposer aujourd'hui.

Nous avons ainsi, dans des fourchettes de prix raisonnables, privilégié la qualité, le mieux disant sur le moins disant.

C'est dans la même perspective que nous vous proposons d'adopter le projet dans son ensemble, bien que comme il s'y était engagé le conseil présente 4 décisions à votre approbation : la rénovation des parties communes(RDC et Paliers d'étages), le changement des portes, des interphones et des boîtes à lettres.

Le remplacement du carrelage est inclus dans la proposition soumise à votre approbation dans la QUESTION 11. 1 RÉNOVATION DES RDC ET PALIERS D'ÉTAGES (éclairage, sols, murs et plafonds) pour 2 raisons.

La première, c'est que le carrelage, comme le reste a plus de 40 ans et devra inmanquablement être changé avant le terme des 20 ans évoqués précédemment... or sa destruction ainsi que celle de sa chape est une opération polluante. Il est donc dans l'ordre des choses de commencer par son remplacement dans toute opération de rénovation qui se respecte afin de ne pas compromettre l'état des revêtements de murs et de plafonds qui auraient été changés.

La deuxième, c'est que même s'il ne provoque pas la lassitude que nous éprouvons pour la moquette des murs et des paliers d'étages, il a mal vieilli, est brisé au 19 et au 21, se délite

partout et surtout **est glissant et dangereux** par temps humide au point que nous sommes obligés de maintenir un tapis de sol des plus disgracieux sous les porches extérieurs. Ajoutons que le carrelage actuel, émaillé, est par nature, fragile aux chocs et au délitement à l'extérieur. Le carrelage que nous avons retenu, en grès cérame, est massif, donc plus résistant à ces mêmes agressions

## **LE POIDS RESPECTIF DES DIFFÉRENTS ÉLÉMENTS DE LA RÉNOVATION**

Il s'agit là d'éléments d'appréciation du projet qui ne sont pas faciles à reconstituer à partir des chiffrages dans la mesure où l'architecte a découpé le projet en lots par corps de métiers. De ce fait, les principaux éléments du projet peuvent ainsi être dispersés entre divers lots.

**Le carrelage** : 38 000 €. Cela comprend la destruction des carrelages existants et de leur chape, l'évacuation des gravats, la réalisation d'une nouvelle chape, la fourniture et la pose des nouveaux carrelages. A cela il faudrait ajouter 5 000 € de dépose et repose des baies vitrées si nous ne procédions pas au remplacement des portes proposé par le conseil.

**La création d'une corniche lumineuse** en pourtour des plafonds de paliers en étage : 13 500 à 21 000 € Cette réalisation a pour but de remplacer la goulotte électrique très peu esthétique et provisoirement installée par JLM (Ferreira) afin de masquer les tuyauteries aériennes d'alimentation en eau des appartements dont les tuyauteries enfouies ont dû être remplacées. Ce dispositif laisse ouvert l'accès à cet espace pour qu'un plombier puisse procéder à de nouvelles interventions de remplacement de tuyauteries défaillantes sans avoir à démonter quoique ce soit. Incidemment cela permet aux installateurs de fibre optique de poser leur ligne quand ils n'arrivent pas à utiliser la gaine du fil téléphonique le prix indiqué varie du simple au double selon l'option avec ou sans trappe amovible qui seront testées avant réalisation.

**L'Éclairage** : 37 000 € Cela comprend :  
- le remplacement du système d'allumage simultané de tous les étages par boutons poussoirs par un système d'allumage étage par étage à détecteurs de présence. Le remplacement à neuf de toutes les appliques intérieures et extérieures des rez-de-chaussées.  
- Le remplacement des appliques en étages par des spots encastrés dans la corniche et un ruban LED disposé dans la gorge lumineuse de la corniche. Ce dernier élément qui pèse 9 000 € sera peut être inutile si comme le pense l'électricien le niveau d'éclairage ambiant prévu par l'architecte en masque complètement l'effet. Il a en effet prévu de commencer par équiper un couloir témoin pour en évaluer le rendu avant de le généraliser ou pas au reste des immeubles. Si nous y renoncions il nous en décompterait le coût dans la facture finale..

**Les peintures** : 43 000 € Cela comprend le ponçage et la mise en peinture des plinthes, des encadrements des portes d'appartements, des portes pleines de service (vides ordures, escaliers) et de leur encadrement, des éléments des corniches et des plafonds, des façades d'ascenseurs à tous les étages. Au rez-de-chaussée cela inclus le remplacement à neuf des lattes de faux plafond plutôt que leur mise en peinture.

**Les Revêtements muraux** : 18 500 € Cela comprend la dépose des revêtements muraux des rez-de-chaussées, des étages et des parois de cabines d'ascenseurs, la préparation des surfaces, la fourniture et la pose du papier épais sélectionné sur tous ces éléments, la dépose de chaque porte d'alvéole technique pour appliquer le revêtement mural sur les champs et 4 à 5 cm de la face arrière des portes...

**La Moquette** : 8 000 € Dépose de l'ancienne incluse.

**Portes vitrées** : 35 000 € Les performances thermiques de ces portes à rupture de pont les rendent éligibles au bénéfice d'un crédit d'impôt transition énergétique (CITE) qui peut aller jusqu'à 30 % du montant des travaux. Noter également que le changement des portes permet d'économiser 5 000 € sur la pose du carrelage.

## LE CHOIX DES ENTREPRISES

Vous pouvez consulter l'ensemble des réponses aux appels d'offres sur le site de la copropriété : <https://www.leparcdelamaye.com> (mot de passe : 17Abracadabra21). L'ensemble est trop volumineux pour être imprimé et joint aux convocations. Nous ne présentons en annexe des convocations qu'une synthèse de ces appels d'offres. Attention à bien noter que cette synthèse s'appuie sur des devis établis sur la base du cahier de charges préparé par l'architecte. En conséquence les coûts qui y figurent pour chaque poste ne correspondent pas toujours au chiffrage retenu dans le budget prévisionnel qui, lui, s'appuie sur les derniers devis renégociés. En effet à la lumière de ce premier chiffrage et après avoir fait le choix des entreprises retenues, le conseil syndical a engagé un dialogue avec elles sur un certain nombre de modifications au projet initial afin de dégager sur certains postes des économies substantielles détaillées au paragraphe « Ajustements demandés sur les devis »...

### RÉNOVATION DES SOLS, MURS ET PLAFONDS DES RDC ET PALIERS D'ÉTAGES

**Les appels d'offres ont été faits auprès de 3 entreprises du bâtiment** (spécialisées en travaux de rénovation) : Mallez, Coulomb, Blanchard qui ont toutes répondu sur les postes 1 à 6 (leur cœur de métier – carrelage peinture, revêtements muraux et plafonds) Elles ont également toutes répondu sur le poste 8 (électricité) qu'elles sous-traitent. Mallez et Coulon ont également répondu sur le poste 8 (Changement de portes)

**le choix du conseil s'est porté sur l'entreprise Mallez de Versailles.** C'est une entreprise avec laquelle notre syndic travaille régulièrement et dont il est très satisfait. En outre le contact et les échanges avec le responsable des travaux ont été très bons. Leur devis est légèrement supérieur à celui de Blanchard mais répond beaucoup mieux au cahier des charges qui leur avait été soumis (« cadres-bordereaux »). Sur beaucoup de points les devis de Blanchard ne répondaient pas aux spécifications demandées (carrelages, bandeau lumineux, appliques etc.) quant au devis de Colon il est 1,7 fois supérieur à celui de Mallez. (Presque le double)

Vous pouvez consulter le site de l'entreprise Mallez : <https://www.mallezpierre.fr/>

### TRAVAUX D'ÉLECTRICITÉ

Les appels d'offres ont été faits auprès de 2 entreprises spécialisées : Codelec et Protect 2000, en sus des 3 entreprises « générales » de rénovation de manière à apprécier le risque de surcoût que constitue le recours à la sous-traitance par rapport à l'intérêt que représente le fait de confier à une seule entreprise l'ensemble de ces travaux et donc le soin de coordonner l'intervention des différents corps de métiers.

Compte tenu des réponses aux appels d'offre, après avoir rencontré le responsable de la branche Électricité de Protect 2000 ainsi que celui de l'entreprise électrique avec laquelle travaille Mallez, avoir pris en compte les problèmes de coordination que cela pouvait représenter, le conseil a décidé de confier les travaux d'électricité à Protect 2000 dont le devis est, à la suite de ces discussions, 22 % moins cher que celui du sous-traitant de Mallez. A noter que nous avons convenu avec l'électricien d'équiper un étage témoin de la rampe Led lumineuse pour juger de son utilité qui lui paraît improbable compte tenu de la puissance d'éclairage des spots encastrés... Si ce ruban Led s'avérait inutile, sa pose ne serait pas généralisée aux autres paliers d'étages et sa pose nous ne serait pas facturée. Ceci peut donc représenter une économie de 9 600 € sur la facture électricité...

### CHANGEMENT DES PORTES D'ENTRÉE

Les appels d'offres ont été passés auprès de 3 entreprises spécialisées en plus des entreprises générales. Serehen, Versailles-Entreprise et Protect 2000. Serehen et Versailles-Entreprise n'ont pas répondu, par contre Codelec a répondu et Monsieur Vallot a interrogé Versailles-Aluminium. Mallez et Coulon nous ont proposé des portes avec montants en acier qui est un matériau qui nécessite un revêtement peint, loin de l'aluminium brossé que nous souhaitons... Le choix final entre Versailles-Aluminium et Protect 2000 qui travaillent avec

de l'aluminium, a été difficile. Ces 2 entreprises sont déjà intervenues dans la résidence et font du très bon travail. Le conseil a choisi Versailles-Aluminium dont l'offre s'avère de très bonne qualité et sensiblement moins chère que celle de son concurrent, (35 000€ contre 45 000 €). A ce propos le conseil tient à souligner que le changement de porte fait économiser 5700 € sur la pose du carrelage et que ces travaux d'isolation thermique ouvrent droit à un crédit d'impôt transition énergétique (CITE) qui peut aller jusqu'à 30 % du montant de ces travaux...

## **INTERPHONIE**

6 entreprises ont répondu à notre appel d'offres : Mallez, Coulon, Blanchard, Codelec, Protect 2000 et Versailles-Aluminium. Nous n'avions qu'une exigence particulière, avoir des platines munies de boutons d'appel par poussoirs nominatifs à laquelle toutes n'ont pas apporté suffisamment d'attention. A prix comparables, nous avons choisi Versailles-Aluminium pour la complémentarité entre le changement de portes et l'installation du système d'ouverture par interphonie... Chaque copropriétaire pourra choisir le récepteur qui lui convient, vidéo ou audio aux prix mentionnés sur les devis présentés. Par contre, si le budget de changement des portes n'est pas adopté, nous choisirions Protect 2000 en l'interphonie pour limiter à 2 le nombre d'entreprises qui interviennent : Mallez et Protect 2000 (électricité et Interphonie)

## **BOITES À LETTRES**

Compte tenu de l'important travail de maçonnerie à réaliser pour l'encastrement des nouvelles boîtes à lettres nous avons préféré confier ce poste à l'entreprise Mallez

## **LES AJUSTEMENTS DEMANDÉS SUR LES DEVIS**

En rénovation générale :

- Nous avons opté pour le remplacement des lattes de plafond en rez-de-chaussée plutôt que leur mise en peinture.
- Nous avons demandé une refonte complète du projet de fixation des corniches afin de pouvoir laisser ouverte l'option d'installation témoin présentée
- Nous avons limité l'isolement sous la dalle de plafond du rez-de-chaussée au seul plafond des SAS d'entrées.
- Nous avons renoncé à la création d'un faux plafond dans les cabines d'ascenseurs.
- En confiant le changement de boîtes à lettres à l'entreprise Mallez, celle-ci a dû changer de fournisseur pour satisfaire à nos exigences de modèle (façade Inox brossé très proche de l'aluminium anodisé)

En travaux d'électricité :

- Nous avons réduit le nombre de spots à 10 par étage aux niveaux R+1 et R+2 et à 8 par étage aux niveaux R+3
- Nous avons opté pour de nouveaux spots encastrables avec ampoules remplaçables... qui permettent de choisir entre plusieurs cônes de diffusion et sont beaucoup moins chers que ceux prévus par l'architecte.
- Nous avons renoncé à modifier l'éclairage des cabines d'ascenseurs.
- En précisant le projet qui dans sa première description pouvait faire penser que nous souhaitions remplacer poste par poste les boutons poussoirs par des détecteurs de présence et en choisissant de remplacer les lattes de faux plafonds au rez-de-chaussée, l'électricien a pu sensiblement réduire le nombre de détecteurs de présence à installer.

## **LE BUDGET FINAL**

En annexe à ce dossier vous trouverez le budget final découpé de la même façon que les motions soumises à l'approbation de l'assemblée générale. Nous avons chiffré les hypothèses hautes des devis présentés.

- Corniche avec trappe amovible ( +8 850€)
- Revêtements les plus chers (+ 2 800€)

- Généralisation du ruban Led à toutes les corniches (+ 9600€)

Cela nous donne toute latitude pour juger du bien fondé ou non de ces options lors des essais grandeur nature dont nous avons convenu sur le chantier à partir de la maquette que nous avons demandé et du principe que nous avons retenu d'installer la corniche lumineuse dans un couloir témoin...

Vous trouverez également en annexe, par appartement-type, (du studio au 7 pièces):

- les quotes-parts, pour chacune des options et leur total cumulé pour vous permettre d'évaluer l'effort individuel que cela représente pour l'ensemble du projet, avec ou sans changement des portes.
- les mensualités de remboursement correspondantes, sur 3 et 5 ans, pour les copropriétaires qui souhaitent y faire appel .

Ces données ne sont que des valeurs approchées qui ne prétendent qu'à vous donner une idée la plus proche possible des charges que cela représente. Toutes ces valeurs sont à préciser appartement par appartement en fonction des options qui seront finalement retenues au cours du chantier....