

Réunion de Conseil syndical - Spéciale Bâtiments**Date : 31/1/2024 à 14H30****Lieu : agence Saint-Malo cabinet Chateaubriand ou visio**

Membres participants:	Présents	Absents représentés par	Absents/excusés
Régine UNTERSEE (bât E)	X		
Marc TYMKOW (bât A)			X
Henri RAULT (bât F)	X		
Gérard KAUFFMANN (bât C)		JB	
Pascale JEHANIN (bât E)	Audio		
Évelyne GERI (bât F)	Audio		
Bruno GAYOU (bât B), vice-président	X		
Robert GARNIER (bât F)	Visio		
Yves COTTIN (bât B)	X		
Lydie CORDIER (bât D)	Audio		
Pierre COPINE (bât A)	Visio		
Gisèle BOUVET (bât H)		RG	
Joseph BERTHIAU (bât G), président	X		
Assistaient à la séance : Claire DANIELLOU, syndic Guillaume COLLOT, ADE Ingénierie, maître d'œuvre			

1 Introduction

Le diagnostic sur nos bâtiments a été voté en AG le 20 octobre 2021 et le cabinet ADE Ingénierie a été missionné en mars 2022.

Le conseil syndical fait part de son insatisfaction sur le retard pris par le projet, selon lui. Début 2024, nous n'avons toujours pas l'estimation qui devait être soumise à l'AG du 29 avril 2023 (fin de phase 1, état des lieux), estimation qui aurait permis d'engager la phase suivante (pré-travaux). Les investigations complémentaires (non prévues initialement) votées en AG 2023 (DPE collectif, PPPT : Projet de Plan Pluriannuel de Travaux de performance énergétique, diagnostic amiante-plomb avant travaux, sondages boiseries) ont été déclenchées tardivement, selon lui. Le planning établi lors de la réunion de juin 2023 n'a pas été tenu.

M.Collot explique ce délai par les aléas survenus lors de ce diagnostic, liés à l'état des bâtiments et à l'apparition de la nécessité réglementaire de certaines investigations, investigations menées selon une chronologie contrainte. Il aurait été difficile de faire plus vite, selon lui. Il confirme qu'il ne sera pas possible de soumettre les devis de travaux à l'AG du 4 mai 2024 mais s'engage à fournir une estimation par bâtiment.

2 DPE et PPPT (performance énergétique)

Il est rappelé que, dans les années à venir, la possibilité de louer son appartement sera progressivement conditionnée par la performance énergétique du logement.

Le conseil syndical avait retenu SOCOTEC pour l'élaboration de ces documents réglementaires collectifs (qui ne dispensent pas des DPE individuels obligatoires). Les documents reçus en novembre et décembre sont incomplets. Il y manque en particulier le retour sur les bâtiments C, E et G. Le paiement est bloqué, en attente de la fourniture complète.

En revanche, les résultats sur les autres bâtiments concernés montre qu'une isolation par l'extérieur ne serait pas pertinente (efficacité insuffisante). L'amélioration de la performance énergétique des appartements serait donc l'affaire individuelle de chaque propriétaire...

3 Périmètre des travaux envisagés

M.Collot (ADE) proposera à l'AG 2024, pour chaque bâtiment, une estimation calculée selon le périmètre suivant :

- Ravalement,
- Gouttières,
- Étanchéité,
- Maçonnerie,
- Boiseries,
- Peintures.

Cette estimation correspondra aux parties communes de chaque bâtiment, avec une marge d'incertitude. Une réserve sera incluse pour d'éventuelles investigations complémentaires. Pour les menuiseries privatives, à titre indicatif, des références de produits-fournisseurs et des tarifs unitaires seront donnés.

Concernant les boiseries, l'essence retenue sera probablement un bois exotique rouge. Le pin est exclu.

Hors du périmètre ci-dessus, M.Collot signalera et commentera les désordres qui peuvent être traités séparément. Ils seront exclus du projet. (exemple : les fissures aux bâtiments B et D).

4 Calendrier

Les estimations ci-dessus (et les possibilités de découpage pluriannuel) seront transmises au syndic en mars 2024, pour être soumises à l'AG du 4 mai 2024.

Les copropriétaires de chaque bâtiment décideront donc, le 4 mai en assemblée générale, du périmètre qu'ils retiennent.

Sur la base des décisions de l'assemblée générale, M.Collot préparera son cahier des charges et déclenchera la consultation des entreprises dès mai 2024 (3 réponses souhaitées par corps de métier). Celles-ci auront un mois pour répondre. M.Collot rendra son analyse des offres au plus tard en novembre 2024, pour tenir compte du risque d'aléas dans la fourniture des réponses par les entreprises. Une phase d'échanges avec le syndic et le conseil syndical est à prévoir dans cette période, pour finaliser le projet. M.Collot nous assure que ce délai sera tenu, le travail n'impliquant aucun prestataire tiers.

Sur cette base, le syndic préparera les projets de délibérations et les simulations financières, par lot de l'immeuble, pour une assemblée générale extraordinaire à prévoir fin janvier 2025, pour le vote des travaux effectifs (ou au moins d'une première tranche). La présence de M.Collot est nécessaire pour répondre aux questions des copropriétaires.

5 Assemblée générale du 4 mai 2024

Outre le compte-rendu des délégations au conseil syndical et la présentation des rapports de diagnostic votés en 2023, les projets suivants de délibérations seront soumis à l'assemblée générale :

- vote de régularisation comptable pour DPE et PPPT
- présentation du diagnostic ADE et des estimations (M.Collot ADE)
- votes, par bâtiment et pour les locaux communs, du périmètre de travaux à engager et des honoraires ADE de la phase de pré-travaux, sur la base de l'estimation du périmètre voté pour le bâtiment concerné.