

Chers Copropriétaires,

Lors de l'Assemblée Générale de juin 2019, nous avons décidé de reprendre en mains le projet de ravalement pour notre copropriété.

Pour cela, nous avons mis au vote une résolution (résolution N°15) délégrant au Conseil Syndical le pouvoir de choisir l'architecte pour ce projet en associant un budget de 9000€. Le montant de cette résolution était basé sur les quelques propositions que nous avons et notamment celle de l'architecte [REDACTED]

Cependant, suite aux premières consultations qui nous ont permis de chiffrer cette résolution, nous n'étions pas convaincus par le choix des prestataires mis à notre disposition et avons décidé de poursuivre les consultations. Comme le dit la fable, « rien ne sert de courir il faut partir à point ».

Nous avons ainsi en 18 mois (y compris mois de confinements), consulté 14 architectes et bureaux d'étude. Vous trouverez ci-dessous la liste de ces prestataires avec pour chacun d'entre eux notre position :

[REDACTED]	Non retenu, proposition imprécise
[REDACTED]	Non retenu, trop de sous-traitance
[REDACTED]	Non retenu, non convaincant
[REDACTED]	Non retenu, non convaincant
[REDACTED]	Non retenu – Dossier et démarche intéressants mais relationnel difficile. Taux de commission sur travaux élevé
[REDACTED]	Non retenu – manque d'intérêt
[REDACTED]	Non retenu, non convaincant
[REDACTED]	Retenu en final - mais ne semble plus intéressé
[REDACTED]	Très intéressant mais ne souhaite pas prendre le dossier.
[REDACTED]	Non retenu – Manque de solidité en termes de cabinet
[REDACTED]	Très intéressant mais ne souhaite pas prendre le dossier.
[REDACTED]	Retenu en final - Très intéressant, d'autant qu'ils ont réalisé l'audit énergétique. Propose une offre globale
<u>Sénova</u>	Retenu en final - Très intéressant, Propose une offre globale.
[REDACTED]	Retenu en final - Intéressant, Propose une offre globale.

Au fur et à mesure de nos consultations et de nos études, nous avons compris que le dossier ravalement était bien plus complexe et étendu que ce que nous avons pris en compte au départ.

En effet, comme cela nous a été présenté pendant des années par l'architecte [REDACTED] le ravalement de la copropriété ne se restreint pas uniquement aux frais suivants :

- Au travail d'architecture pour le rendu final et aux tâches administratives de son cabinet
- Aux coûts liés à la réalisation (matériel et main-d'œuvre)
- Aux honoraires de l'architecte et du syndic.

A cela, nous aurions dû ajouter d'autres frais comme les coûts d'études structures, de bureau de contrôle, de Coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé et de l'ingénierie financière.

Nous avons alors identifié 2 approches :

- ⇒ Celle des architectes (semblable au cabinet [REDACTED]), focalisée sur les tâches architecturales et le rôle de maître d'œuvre pour la réalisation.
- ⇒ Celle des bureaux d'études, qui considèrent l'optimisation énergétique de notre copropriété comme le centre de réflexion du projet et la notion architecturale en est un des paramètres

Ces bureaux d'études sont composés de différents corps de métiers (architecte, thermicien, économiste de chantier, ingénieur fluides, ingénieur bâti, coordinateur, etc. ..). Ils abordent le projet avec une approche globale

dans la tendance du marché immobilier et prend notamment en compte l'aspect environnemental de notre bâtiment.

Cette approche environnementale est essentielle à notre projet, car c'est elle qui permettra de faire perdurer notre investissement, et donc notre copropriété, dans le temps.

Le retour sur investissement de notre projet ne se cantonne pas uniquement à la valeur ajoutée que cela apporte à nos appartements, puisque cela générera des économies d'énergie dont chacun d'entre nous bénéficiera chaque mois.

Enfin, c'est sur la base de ces estimations d'économie d'énergie que nous pourrions obtenir les aides et subventions (municipales, régionales, gouvernementales voire européennes). Si le projet ne génère pas d'économies d'énergie, il n'y a ni aide ni subvention.

Nous avons pris connaissance de ces notions grâce aux bureaux d'études qui ont pris le temps de nous expliquer les mécanismes financiers. A l'inverse, aucun architecte n'a abordé ce sujet.

Nous avons trouvé en ces derniers une plus grande correspondance avec nos besoins.

C'est pourquoi nous avons réorienté notre choix vers ce type de partenaire.

De ce fait, nous avons décidé de ne pas mettre en œuvre la résolution votée en 2019, estimant qu'elle ne correspondait pas exactement à notre besoin car :

- La résolution portait sur un projet géré par un architecte et non un bureau d'étude ;
- Les copropriétaires n'avaient pas eu suffisamment d'informations pour que le conseil syndical puisse valider le lancement d'un tel projet ;
- Le budget était insuffisant à la bonne réalisation de la phase étude dans son intégralité.

Ce projet s'articule autour de 2 axes qui eux-mêmes sont constitués de différentes composantes :

1- Phase d'étude

- Diagnostics complémentaires :
 - Plomb
 - Structure : notamment pour des balcons qui penchent afin de limiter tout risque
 - État des lieux du bâtiment permettant de mettre en avant les pistes d'optimisation potentielles
- Étude des économies d'énergie en fonction des différents scénarii
- Ingénierie financière
- Réalisation d'un appel d'offres pour le chiffrage et choix des entreprises
- Constitution du dossier
- Présentation en Assemblée Générale du projet aux copropriétaires

2- Phase de réalisation

- Dépôt des dossiers en Mairie
- Obtention des financements
- Lancement des travaux
- Suivi des travaux

Aujourd'hui, nous souhaitons vous consulter, afin de lancer la phase 1 de notre projet.

Après avoir rencontré tous ces architectes et bureaux d'études nous avons retenu en finale (en vert dans le tableau ci-dessus) les dossiers les plus pertinents. Nous les avons revus au-cours de nouvelles réunions afin d'approfondir leurs offres et leur intérêt pour notre projet.

Enfin, nous avons retenu une proposition, celle du bureau d'études : SENOVA qui répond à nos demandes, à nos besoins et que nous jugeons être le plus à même de nous accompagner sur ce grand projet (sûrement le plus important, depuis la création de notre copropriété).

→ Pourquoi SENOVA ?

Nous avons relevé chez eux différents points et atouts dont les plus notables sont :

- Un véritable savoir-faire : C'est le seul interlocuteur à avoir été autant force de proposition, qui nous a apporté autant de conseils et qui a une démarche proactive.
- Un accompagnement complet clé en main : Ingénierie Étude/Travaux et Ingénierie Financière,
- Une expertise et une motivation : Ils ont réalisé un pré-diagnostic de notre copropriété dans le cadre de leur candidature.
- Une maîtrise de la réglementation relative aux aides financières pour les travaux de rénovation énergétique dans les logements existants. Ce sont les premiers à avoir abordé l'atteinte de **l'objectif légal de 35 % d'économie d'énergie** prérequis à l'obtention des aides et subventions (collective et privative) ; le but étant de réaliser un bâtiment économe, beau et respectueux de l'environnement.
- Pas de coût caché. Le comité ravalement a pu lister l'ensemble des coûts du projet
- Ingénierie Financière et Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) : prise en charge complète (ANAH, coût supplémentaire chez les autres) et très détaillée
- Ils souhaitent consulter le bureau d'architecte rénovant le haut de la résidence Grande Terre pour conserver une certaine cohérence esthétique
- Consultation des services techniques de la Mairie de La Celle St Cloud pour intégrer les travaux dans le projet « Cœur de Ville »
- Démarche environnementale engagée notamment pour le choix des matériaux
- Savoir-être : Qualité de la relation client, de communication... constaté à l'occasion de nos 3 réunions (2 en physique et 1 en visioconférence)
- Un interlocuteur unique (Chef de projet/Référent chantier) qui suit la vie du projet
- Écoute et disponibilité à répondre aux questions et relances du Conseil Syndical
- Pédagogie : n'impose pas de tout faire mais cible et argumente les priorités énergétiques

Notre volonté est d'assurer une totale transparence sur ce dossier.

En effet, ce projet, bien que géré de près par le comité ravalement de votre Conseil Syndical, est notre projet à tous. L'objectif est de travailler tous ensemble pour entretenir et améliorer notre copropriété.

Sur l'aspect financier, voici le comparatif, pour la phase 1, entre le chiffrage initial et le chiffrage complet d'aujourd'hui :

<i>en € ht</i>	Chiffrage 2019	Commentaires & recommandations	Offre SENOVA	Commentaires & recommandations
PHASE 1 : ETUDES / CONCEPTION	30 605,00 €		32 940,00 €	
Définition du projet de rénovation	9 000,00 €	Montant voté et retenu	10 825,00 €	
Diagnostic plomb	360,00 €		360,00 €	
Contrôle technique et CSPS	2 000,00 €		2 000,00 €	
BE Structure	6 500,00 €	Devis d'un BE indépendant	2 500,00 €	ont un partenaire pour cette étude
Consultation des Entreprises et analyses des offres		intégré aux 9000€	4 510,00 €	
INGENIEURIE FINANCIERE - AMO	12 745,00 €	Non inclus dans la proposition - reprise du montant de SENOVA comme estimation	12 745,00 €	
Taux sur travaux pour honoraires	8%		6,5%	1,5 points d'écart qui compense largement l'écart de la phase 1

Le budget à voter est de 36 696€ TTC. La différence tarifaire intègre l'ensemble des coûts que nous aurions tout de même eu à supporter.

Nous avons fait une répartition de ce montant selon les tantièmes (jointe à la convocation), afin que chaque copropriétaire connaisse sa quote-part.

L'appel de ce montant sera étalé sur les 4 prochains appels de fond, afin que ce soit plus facile à supporter pour chaque copropriétaire.

Aujourd'hui, votre Conseil Syndical vous soumet donc au vote plusieurs résolutions :

1. Annulation de la résolution n°15 de juin 2019. Il s'agit d'une résolution qui a un caractère plus légal qu'autre chose. D'autant que les fonds n'ayant jamais été appelés, cette annulation n'aura pas d'impact financier car les fonds n'avaient pas encore été appelés.
2. Une résolution pour confier la phase d'étude (phase 1) de notre projet à SENOVA. La phase 1 étant indépendante de la phase de réalisation, un nouveau vote sera proposé dans environ 1 an pour ce point.
3. Une résolution pour valider les missions de contrôle pour cette phase d'étude.
4. Une résolution pour supprimer les 2 mois de recours suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire. Cela nous permettra de lancer la phase étude dans les jours suivants et ainsi pouvoir vous présenter les travaux de l'avant-projet en juin prochain, lors de l'assemblée générale ordinaire.
5. Une résolution pour le Diagnostic Plomb, qui est également une obligation et un prérequis pour ce type de projet.

Enfin, comme toujours, nous faisons appel aux volontaires pour nous rejoindre notamment sur ce beau projet. Aujourd'hui, les membres du Conseil Syndical résident au [REDACTED]. Nous serions heureux de pouvoir compter au sein de notre équipe un représentant de cette entrée.

D'ici le vote lors de l'Assemblée Générale Exceptionnelle, nous vous proposerons, dans les prochaines semaines, plusieurs dates pour vous présenter notre démarche, le prestataire retenu (SENOVA) et nous répondrons à toutes vos questions.

Au vu de la situation sanitaire, il est probable que ces futures réunions se fassent en visioconférence sur internet. Quelques rencontres en comité restreint pourront être envisagées, si besoin.

En attendant, nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et vous remercions, par avance, pour votre confiance.

Les membres du Conseil Syndical