

Communication du Conseil Syndical aux copropriétaires

en vue de l'AG du XXX

Vote d'une mission de maîtrise d'œuvre de conception – Préconisation de l'entreprise Sénova

Le bâtiment de notre copropriété a été construit en 1965 et arrive à un stade de sa vie où il est important de l'entretenir. En particulier, il nous a été remonté les pathologies suivantes :

- Les façades et pignons ne sont pas isolés ce qui provoque des déperditions importantes et des sensations de parois froides dans les appartements ;
- Il y a des ponts thermiques importants sur les pignons qui provoquent des désordres à l'intérieur des appartements concernés (moisissures, humidité) ;
- Le système de ventilation d'origine a un débit d'air insuffisant. Cette situation empêche l'air intérieur de se renouveler convenablement ce qui constitue un risque pour la santé des occupants, en plus d'amener de l'humidité dans les logements ;

De plus, le contexte réglementaire actuel est particulièrement incitatif avec des subventions qui ont été renforcées et rendues accessibles à tous (copropriétaires occupants et bailleurs, sans condition de revenu) dans le cadre du plan de relance pour les rénovations énergétiques performantes des copropriétés (programme de travaux permettant un gain d'économie d'énergie atteignant à minima les 35%). La condition est que les devis d'entreprises soient votés avant fin 2022, c'est à dire que la mission de maîtrise d'œuvre de conception soit réalisée cette année.

Pour ces raisons, nous proposons à l'Assemblée Générale et recommandons de voter la mission de maîtrise d'œuvre proposée.

Résolution N° X : Décision à prendre pour la désignation d'une équipe de maîtrise d'œuvre pour la phase conception

En préparation de AG, a été menée par le syndic (Cabinet XXX) et le conseil syndical, la consultation suivante :

- **Date** : Consultation de X maîtres d'œuvre : XXX, XXX et XXX
- **Date** : Réception de X offres, analysées et comparées,
- **Date** : Convocation en audition des X candidats répondant à notre besoin,
- **Date** : Classement final des propositions reçues et recommandation à l'Assemblée Générale.

Après réflexion et comparaison, le Conseil Syndical et le Syndic préconisent le choix de la société Sénova, qui est la mieux placée pour nous accompagner dans notre projet.

Les critères de choix qui ont permis de mener cette analyse sont :

- La disponibilité et la réactivité de l'équipe de Sénova pour répondre à notre consultation ;
- La qualité de la réponse technique des candidats ;
- L'accompagnement humain de l'équipe pour comprendre réellement nos attentes et nous proposer un projet qui nous donne envie ;
- Le prix de la mission en phase avec les prix de marché ;
- Leur expérience en rénovation globale et leur offre clef en main avec toutes les compétences intégrées, sécurisante et facilitante pour notre copropriété et notre gestionnaire.

Autres résolutions : Mise au vote de budgets pour la réalisation de diagnostics complémentaires

Ces diagnostics ont été mentionnés par toutes les équipes de maîtrise d'œuvre. Ils sont obligatoires et/ou nécessaires pour la phase de conception afin de mieux maîtriser le coût des travaux à venir. Les devis pour ces études déjà établis par Sénova sont joints à la convocation, mais ce sont finalement des budgets qui seront mis au vote avec délégation au conseil syndical pour le choix des entreprises.

Les études complémentaires en question sont les suivantes :

- DAAT et DPAT (Diagnostic Amiante/Plomb Avant Travaux) : budget maximal de 20 000 €
- Mission CSPS en phase Conception : budget de 3 000 €
- Contrôle technique en phase Conception : budget de 5 000 €
- Diagnostic des conduits de ventilation : 15 000 €

L'équipe du conseil syndical