

Information sur le ravalement – Assemblée Générale du 22 avril 2024

Appel de fonds : reste à collecter, relances contentieuses

Au 15 avril :

- 9 copropriétaires n'ont réglé aucun des deux appels (dont 2 qui demandent à bénéficier du prêt collectif)
- 4 copropriétaires 1 appel

Pour un total manquant de 116000€ sur un total appelé de 1 540 000€ (8%).

Un rappel par mail a été effectué par le syndic.

8 copropriétaires ont été contactés par mail le 18 avril. 1 a oublié de payer, 1 est en attente de prélèvement par le syndic, 1 a besoin d'un détail des appels pour son prêt, 1 souhaite discuter d'un échéancier.

Le syndic va engager des relances contentieuses.

Le reste à collecter est limité et ne bloque pas le début du chantier.

Placement des fonds

Le rythme prévisionnel de décaissement des fonds permettra de placer :

- 500 000€ de mars 2024 à septembre 2024
- 300 000€ de mars 2024 à mars 2025
- 200 000€ de mars 2024 à septembre 2025

Un compte à terme rémunéré à 3% au nom du Syndicat Des Copropriétaires a été ouvert le 26 février 2024 et 500 000€ y ont été déposés, avec un rendement de 3% par an, pour 6 mois.

Le syndic va ouvrir un deuxième compte à terme de 500 000€ pour 6 mois.

Signature du contrat de Maîtrise d'Oeuvre

Le contrat de maîtrise d'œuvre a été mis à jour et signé.

Sur la base des montants de marché chiffrés par SOCATEB le 22/01/2024, le total des honoraires dûs à la société AGECOR seraient :

- montant total phase étude facturée : 19 740,00€ TTC
- montant total phase exécution (sur la base du marché au 22/01/2024) : 80 314,23€ TTC
- à valoir sur la phase exécution de la phase étude du lot voté (lot ravalement) : 9759,64€ TTC.

Donc un montant total de 90294,59€ TTC. Ce montant sera ajusté sur la base des factures de SOCATEB.

Signature du contrat de marché

Le devis de la société SOCATEB a été mis à jour et vérifié par la commission travaux du conseil syndical. En particulier la société AGECOR a veillé à ce que le maximum des postes liés à l'isolation thermique soit soumis à la TVA 5,5%.

Au total, le devis SOCATEB s'élève à :

- 625 587,25€ pour le bâtiment A,
- 610 016,27€ pour le bâtiment B.

Le contrat de marché a été signé.

Situation budgétaire du ravalement

Le montant total du ravalement voté en Assemblée Générale du 3 juillet 2023 permettra de payer :

- L'entreprise en charge du ravalement (SOCATEB),
- Le maître d'œuvre (AGECOR)
- Le Coordinateur de Sécurité et de Protection de la Santé (AGECOR)
- Le Bureau de Contrôle Technique (Bati-Plus)
- Le syndic (Immo de France)

Il intègre une provision de 5% pour aléas, calculée sur le total des postes décrits ci-dessus et s'élève à 1 540 019,98€.

Le contrat de marché signé permet de constater une baisse de 148 265,45€, par rapport au devis voté en Assemblée Générale du 3 juillet 2023.

Cet écart, qui s'ajoute à la provision pour aléas de 5% du montant total intégrés aux appels de fonds, permettra d'absorber des aléas et le cas échéant sera rendu aux copropriétaires à l'issue du ravalement, à hauteur de leurs tantièmes.

Souscription CEE au titre de l'ITE des pignons

Nous avons l'opportunité de disposer d'un financement de la partie isolation thermique par les certificats d'économie d'énergie.

Pour mémoire, l'isolation des pignons représente :

- 50 740€ TTC au titre du bâtiment A,
- 27 856€ TTC au titre du bâtiment B.

Le syndic doit engager le sujet avec la société SOCATEB.

Avancement de l'instruction de la déclaration préalable

Par mail du 19 avril, le service de l'urbanisme a confirmé ne pas s'opposer à la déclaration préalable de travaux. Les prochaines étapes :

- attestation du service de l'urbanisme (comme indiqué ci-dessous) - Service de l'urbanisme
- affichage de l'attestation sur la grille du 5, villa Thoréton - SOCATEB
- émission de l'ordre de service pour le bâtiment B - Immo de France
- confirmation de la date de début des travaux - SOCATEB
- communication du planning détaillé pour le bâtiment B - AGECOR

Prise de contact avec les voisins

Les courriers RAR à destination des voisins impactés par le ravalement du bâtiment A ont été envoyés le 12 janvier 2024.

Au 14 février, seul ESSET (propriétaire du 3, villa Thoréton) a répondu et demande plus de détails. M. Robin a rencontré l'occupante du 7, villa Thoréton, fille de la propriétaire de la maison. Elle est d'accord sur le principe du ravalement et de l'isolation thermique du pignon du A3. Il reste à formaliser l'accord.

Le conseil syndical du 332, rue Lecourbe a étudié la déclaration préalable fin mars et propose de nous rencontrer mi-mai.

Nous n'avons pas de réponse du 113, avenue Félix Faure. Madame Gerbault relance la procédure.

Seul le bâtiment A est en mitoyenneté avec les voisins. Le ravalement du bâtiment B peut donc commencer sans attendre l'accord des voisins.

Planning du ravalement

Planning général :

- Bâtiment B de mai 2024 à janvier 2025 (hors intempéries)
- Bâtiment A de février/mars 2025 à septembre/octobre 2025 (hors intempéries)

La société SOCATEB peut commencer à intervenir à partir d'un mois après réception de l'ordre de service.

Les travaux seront effectués par façade. Pour le bâtiment B, les travaux commenceront par la façade Est (façade sur jardin).

Planning du changement des menuiseries privatives

13 copropriétaires font appel à Norba pour changer des menuiseries privatives.

Les travaux démarreront en septembre 2024. Durée par tranche :

- 1 semaine pour le bâtiment B sur jardin
- 1 semaine pour le bâtiment B sur parking
- 2 semaines pour le bâtiment A

Dépose-stockage-repose des stores privatifs

La proposition de la société SOCATEB a été envoyée aux 18 copropriétaires concernés, avec demande de réponse le 25 avril.