



ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE DE L'OREE DE MARLY LE 20 NOVEMBRE 2023

Cette Assemblée Générale Extraordinaire a pour but essentiel de présenter à vos suffrages le projet de ravalement dont l'étude a démarré en 2016 et dont l'Assemblée Générale a donné mandat de mener à bien à notre nouveau Syndic assisté de la commission travaux du Conseil Syndical lors de l'Assemblée Générale du 28 septembre 2022.

Nous profitons de cette occasion pour soumettre aussi les résolutions concernant un sujet annexe qui ne peut attendre l'AG ordinaire de l'année prochaine : la réfection du bassin de notre piscine.



ORDRE DU JOUR

18h00 - Constitution du bureau de séance de l'AG

18h30 - Présentation et Vote sur la résolution piscine (5)

18h45 - Présentation d'ensemble du projet de Travaux

20h00 - Vote sur les résolutions travaux et activités connexes (7 à 32)



Objectifs, règles appliquées, contraintes

OBJECTIFS DU PROJET

Régler de manière pérenne les désordres structurels importants constatés depuis 2015 et qui n'ont pas été corrigés lors des ravalements précédents :

- **vices cachés originels avérés, évolutifs et inéluctables avec aggravation des désordres au fil du temps.**
- corrosion et poussée des fers à béton,
- chutes de blocs de béton,
- infiltrations d'eau dans les appartements

REGLES APPLIQUEES

Règle 1 : la solution retenue doit **corriger les problèmes de façon pérenne**

Règle 2 : le projet doit **conserver l'harmonie esthétique** globale de la Résidence

Règle 3 : à coût similaire, privilégier les solutions assorties d'une **garantie décennale**

CONTRAINTES

Pour des questions de sécurité, nous avons l'obligation de procéder à cette réhabilitation. Faute de quoi, la Préfecture prendra la main et imposera une réhabilitation selon des plans non maîtrisés par nous et à nos frais (courrier du Maire du 12-04-2023 suite à la saisie du Préfet).

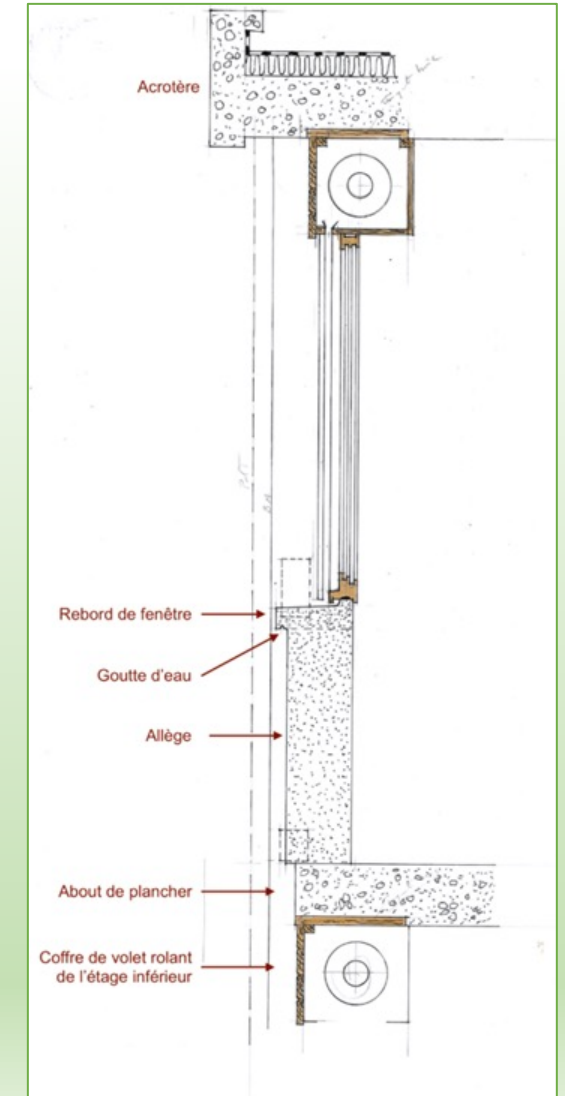
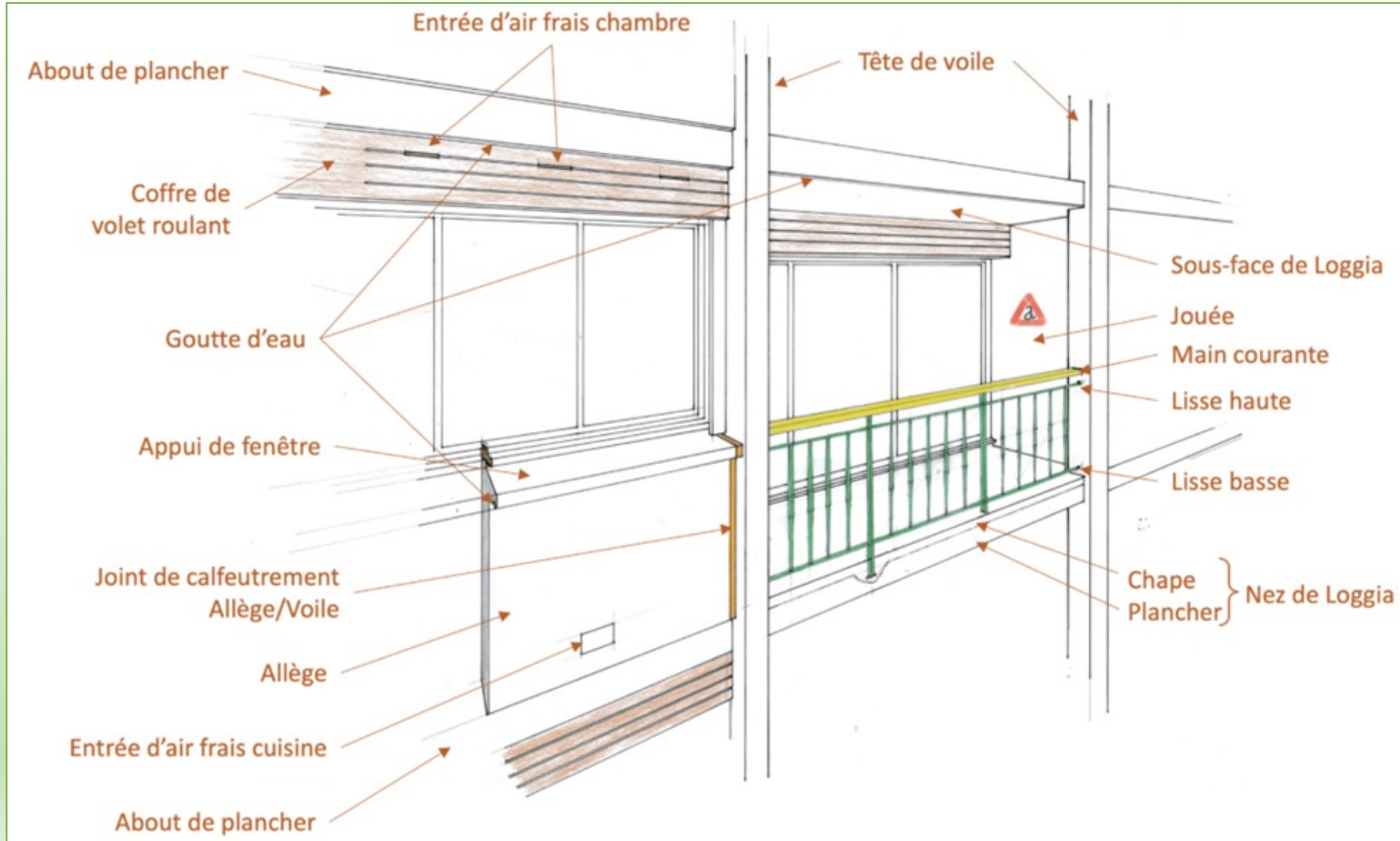


Travail des six derniers mois

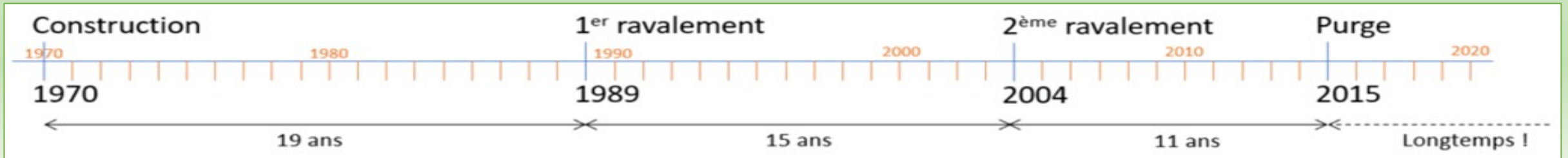
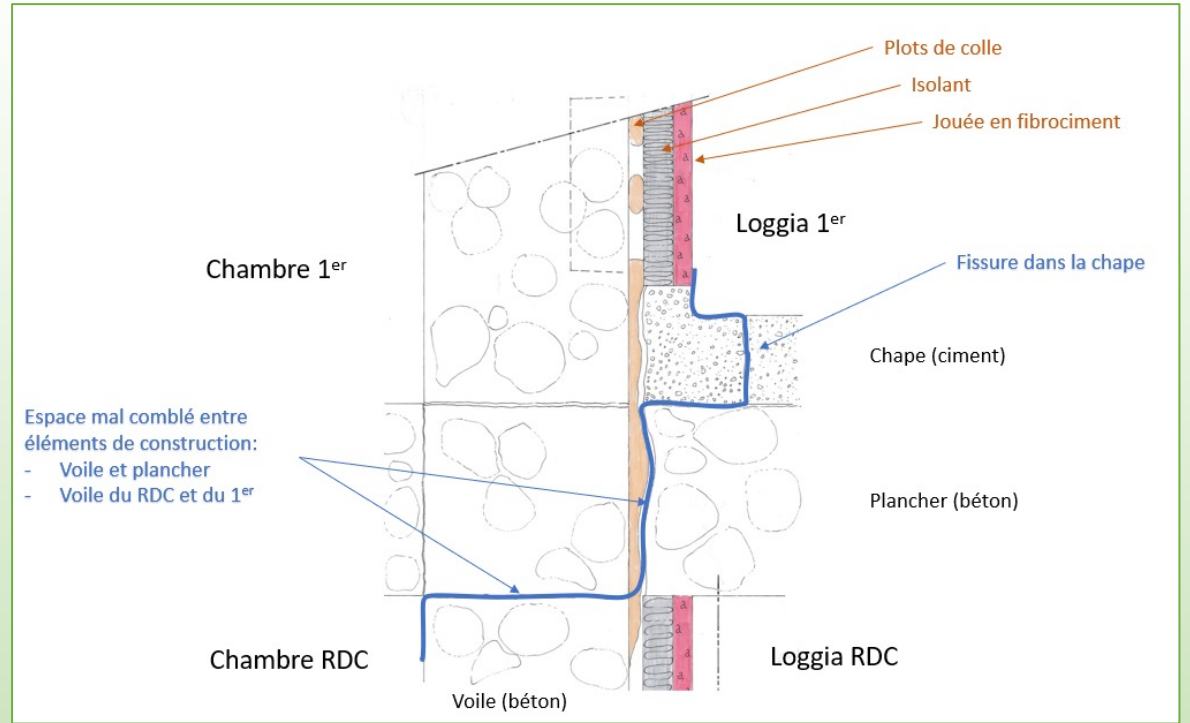
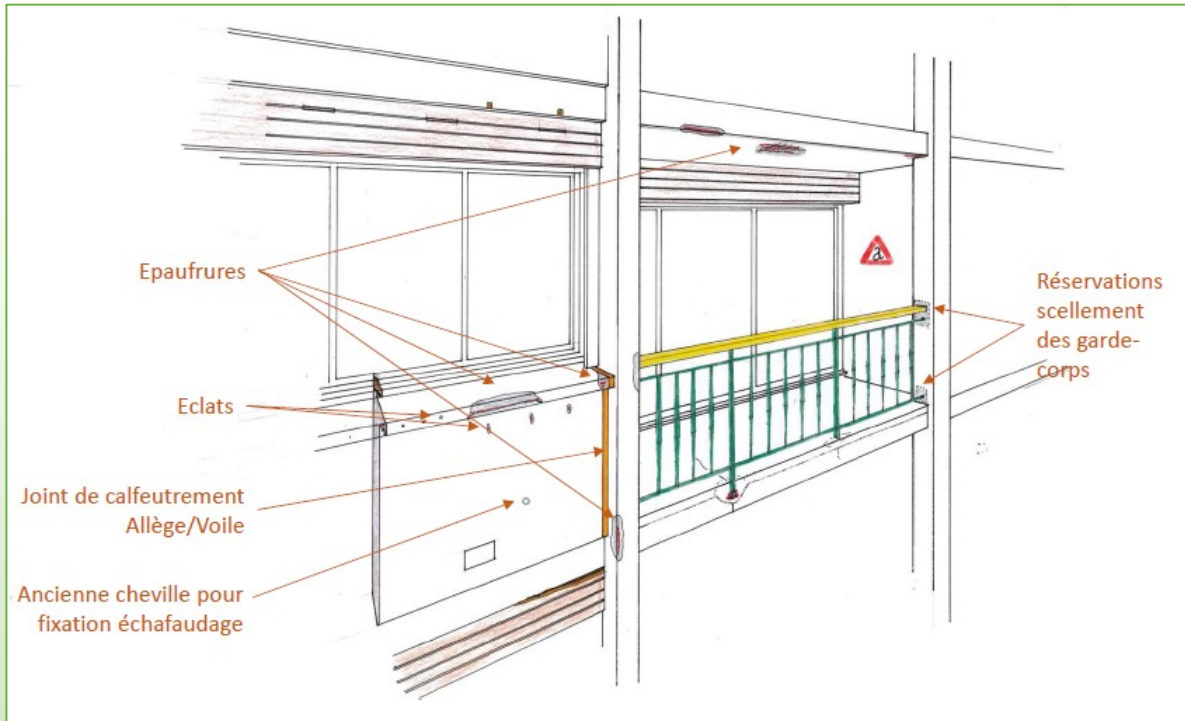
Principales tâches réalisées en lien étroit avec le Syndic

- **Reprise du dossier de réhabilitation des façades** : Architecte/Maître d'œuvre – Consultations – Audit Energétique – Sondages sur état du bâti –fenêtres – garde-corps – chauffage – Analyse et choix des solutions – Traitement amiante
- **Communication** : site Web – Notes d'Info – Sondages – délégués de bâtiment: plus de 40 réunions et 15 rapports rédigés
- **Allotissement du projet de travaux par corps d'état** : Mode opératoire de passation du Marché de travaux garantissant l'exécution par l'Entreprise qualifiée qui aura été retenue sans recours à la sous-traitance et qui n'interfère en rien sur le projet de conception global et indissociable résultant des études de l'Architecte.
- **Architecte et consultation des entreprises** : Renégociation du contrat ADYTON - 33 entreprises consultées et analyse de 27 réponses d'entreprises justifiant leur qualification dans leur spécialité (2 à 4 par lot)
- **Négociation des devis par corps d'état** : 20 réunions ayant permis une réduction du coût global de l'opération d'environ 1,5 M€
- **Négociation de la prestation du Syndic** ayant permis de passer de 2,0% à 1,5%
- **Planification** : avec objectif d'un démarrage du chantier courant T1 2024
- **Préparation des réunions d'information de septembre et de l'AG Extraordinaire.**

Glossaire



Désordres à traiter et Historique des ravalements





Les désordres constatés

Depuis une dizaine d'années, apparition de deux catégories de désordres :

- Des dégâts des eaux dans les logements.
- Des poussées de fer à béton, occasionnant l'apparition d'éclats et la chute de blocs de béton (sous-face et rives de loggias, appuis de fenêtres, allèges...)

La cause première de ces désordres est l'infiltration et la migration d'eau à travers la structure même de l'immeuble.

- Défaut d'exécution dans la fabrication d'éléments préfabriqués dans lesquels les fers sont placés trop près de la surface (allèges, appuis de fenêtre, sous-face de loggia...)
- Pieds doubles de garde-corps favorisant l'infiltration de l'eau au cœur de la dalle des loggias
- Porosité de la chape
- Poutre de rive des loggias trop superficielle
- Absence de goutte d'eau au-dessus des plénums d'entrées et de coffres de volets roulants
- Nid de cailloux entre les dalles de loggias et les voiles
- ...



Périmètre du projet

Le Projet comprend les actions permettant de remédier aux désordres constatés. Pour des raisons financières, nous choisissons de les limiter au strict nécessaire:

- **Passivation des défauts de structures** des sols et plafonds de loggias, des allèges, des têtes de voiles et des appuis de fenêtres.
- Démontage et **mise au rebut des jouées amiantées.**
- Application d'un système **d'étanchéité liquide sur les sols et nez de loggias.**
- **Remplacement des nez d'appuis de fenêtres** par des profilés d'aluminium.
- **Recouvrement des allèges, des têtes de voiles et des jouées de loggias** par des panneaux de mousse résolique afin d'obtenir une continuité de recouvrement de l'ensemble des éléments de façade ce qui permet d'en assurer l'étanchéité et l'harmonie esthétique.
- **Remplacement des pieds** et modification du système de fixation des garde-corps.
- **Peinture des coffrets de volets roulants et des trumeaux en façade** pour tirer parti des échafaudages en place (à l'exclusion des ceux des loggias).



Ravalement

Le ravalement de façade est plus que le simple embellissement ou l'amélioration esthétique d'un immeuble. Il permet d'assurer la pérennité des logements et leur salubrité, d'augmenter leurs performances isolantes. C'est une garantie de confort quotidien. Il permet, dans le cas d'immeubles récents, d'améliorer les performances énergétiques. Dans tous les cas le ravalement permet de valoriser un bien immobilier ainsi que le patrimoine architectural d'une ville ou d'un quartier.

<https://www.harmonie.fr/lexique-ravalement-facade/>

[...] Si, en revanche, le ravalement a notamment pour objet d'assurer l'étanchéité des façades, alors les travaux correspondants sont constitutifs de la construction d'un ouvrage, et partant, relèvent des garanties légales, en particulier de celle édictée par l'article 1792 du code civil, comme l'a admis, en des termes plus ou moins clairs, la Cour Suprême dans certains arrêts.

La responsabilité pour les désordres affectant des travaux de ravalement ou de peinture
Jean-Pierre Karila – RDI 2001. 201



Règlement de Copropriété

Article 15 B – Sont réputées CHARGES COMMUNES AUX COPROPRIETAIRES DES LOCAUX D’HABITATION (Page 208) :

a) **A TOUS les copropriétaires de ces locaux** : [...]

4°) **les frais de ravalement des façades** (en ce compris les frais de peinture), des balcons, des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps, balustrades, appuis des balcons et fenêtres de chaque local.
[...]

b) **A un BÂTIMENT D’HABITATION déterminé** :

1°) **Les frais de réparation de toute nature** (grosses ou menues) à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l’intérieur des locaux) à la toiture, terrasse, ainsi que les terrasses des étages, aux façades et balcons, aux têtes de cheminées, aux canalisations d’eau chaude et froide, de gaz, d’électricité, de chauffage central [...]



Allotissement du projet

Le projet comprend 9 LOTS de corps d'état

LOT

FOURNISSEURS CONSULTES

- LOT 01a*: Base Vie
FIR, SOPRIBAT, 2TF
- LOT 01b*: Echafaudages
FIR, SOPRIBAT, LAYHER ENTREPOSE
- LOT 02: Désamiantage
DELTA AMIANTE, ASTECK, DI ENVIRONNEMENT
- LOT 03: Maçonnerie
ROSSI, RMB, COJEAN
- LOT 04*: Peinturage
FIR, SOPRIBAT, 2TF
- LOT 05: Système d'étanchéité Liquide (SEL)
ANDREUTTI, GCEB, SIETECH
- LOT 06a: SERRURERIE (bavettes)
BROYEZ, SERABA
- LOT 06b: SERRURERIE (garde-corps)
SERABA, BROYEZ, BOUGUIN, IAMP
- LOT 07: MIROITERIE
BROYEZ, BOUGARD, SMVP, BOUGUIN
- LOT 08: MENUISERIE
CLENET, MAB
- LOT 09: ZINGUERIE
PARENTON, DESCHAMPS

*lots indissociables



Des lots complémentaires et indissociables

Mise à nue des loggias pour installer un Système d'Étanchéité Liquide (Lot 05) sur toute la surface (du nez au fond et d'un voile à l'autre) :

- Enlèvement et modification ou remplacement des garde-corps (Lot 06).
- Enlèvement puis réinstallation des glaces séparatives (Lot 07).
- Enlèvement des jouées (Lot 02)
- Enlèvement des carrelages et préparation de la chape et du nez de loggia (Lots 02 et 03)

Traitement des poussées de fers puis recouvrement de l'ensemble des parois verticales afin d'assurer la continuité de leur étanchéité.

- Allèges (Lots 03 et 04)
- Têtes de voile (Lots 03 et 04)
- Appui de fenêtres (Lot 06)

Traitement des poussées de fers puis remise en peinture des sous-faces de loggias.

- Enlèvement des store-bannes (Lot 08 ou action personnelle par le copropriétaire).

Rétablissement de l'étanchéité de plénums d'entrées

- Remplacement des plénums d'entrées et des coffres de volets roulants attenants pour le rétablissement de la goutte d'eau (Lot 08).
- Réfection des couvertures en zinc des frontons d'entrées (Lot 09).



Synthèse par lot : Prix et Choix du fournisseur

METHODOLOGIE UTILISEE

- 1/ Travail en étroite concertation avec l'Architecte (qui conduit toutes les consultations, assiste le SDC au cours des négociations avec les entreprises et rédige le rapport d'appel d'offres).
- 2/ Pour chaque lot, identification de 2 à 4 entreprises éligibles pour la réalisation du lot.
- 3/ Rédaction d'un cahier des charges par lot. Etablissement d'une grille de notation basée sur trois critères principaux: note technique sur 5 (coefficient 4), note prix sur 5 (coefficient 4), note Sécurité/sûreté sur 5 (coefficient 3).
- 4/ Premier round d'appels d'offres en Avril – Mai.
- 5/ Dépouillement des réponses. Ce premier round conduit à une très forte augmentation des coûts
- 6/ Réunions avec une grande partie des entreprises pour compréhension de leur chiffrage, optimisation du contour des prestations et demande de « leur Meilleure Offre».
- 7/ La Commission Travaux évalue les offres (à noter que certaines n'ont pas remis d'offres à l'Architecte).
- 9/ Rédaction du rapport par l'Architecte puis choix de l'entreprise « la mieux disante » par les Copropriétaires, suivant l'offre qui aura recueilli la majorité requise pour chaque lot lors d'une AGE.



ANNEXE: Contours du chantier revus avec l'Architecte (1)

La Commission Travaux s'est réunie avec l'Architecte pour acter les points suivants :

- La mise en œuvre de l'isolant phonique sous les appuis en aluminium est supprimée.
- Le décapage des appuis maçonnés sera chimique et pas mécanique à cause de l'amiante,
- Les garde-corps seront soit :
 - déposés par le Maçon et mis en décharges. Le Serrurier les remplacera par des garde-corps à barreaudages verticaux à l'identique ou standards du commerce,
 - déposés en conservation avec réemploi de la main courante dorée et tous les pieds puis remplacés sur site,
 - Avec ou sans peinture (*hormis les retouches aux soudures*)
- Les chapes et carrelages seront déposés soit :
 - Par le Désamianteur si il y a des matériaux contenant de l'amiante,
 - Par le Maçon si il n'y en a pas et que la chape sonne le creux.
- Le SEL sera intégralement en TRIFLEX (garantie décennale) avec isolation thermique sur les loggias abritant des parties habitables.
- Les glaces séparatives seront réemployées avec accastillage neuf.
- Les plafonds de loggias ne supportant pas de grosses interventions conserveront leurs stores-bannes en place.
- Les trumeaux et coffres de volets roulants situés hors loggias sont intégrés dans le projet pour cause d'inaccessibilité sans échafaudage.
- Les soubassements sont compris dans le Projet,
- Les acrotères sont compris dans le Projet,
- Les lambris situés au-dessus et à côté des entrées sont compris dans le Projet,
- Les têtes de pignon en pierre de taille seront nettoyées en tant que de besoin.
- La mise en œuvre d'une ventilation mécanique contrôlée et la réfection des Toitures Terrasses ne font pas partie du projet.



ANNEXE: Contours du chantier revus avec l'Architecte (2)

- **Ouvrages non pris en compte dans le Projet:**

- ✓ Dépose et repose des stores-bannes, bacs à fleurs, lanternes, treillages, etc...
- ✓ Préparation et remise en état des Espaces verts
- ✓ Peinture des menuiseries (dormants et ouvrants)

- **Rappel:**

Nul ne pouvant présumer de l'état de conservation des chapes, celles-ci sont toutes considérées comme étant à piocher et refaire à nouveau. Ce n'est qu'à l'avancement qu'il sera possible d'envisager de conserver celles ne sonnant pas le creux.

Néanmoins, nous avons retenu comme base pour le budget, selon les sondages du 13/01/2019:

- ✓ 62 % des loggias sont carrelées ou susceptibles de contenir des matériaux contenant de l'amiante (MCA).
- ✓ 32 % des autres chapes, sans amiante, sont à retirer,
- ✓ 6% peuvent être conservées

(voir calcul en fin de présentation)

Il y aura lieu de provisionner des glaces séparatives pour la casse.



Offres : lots 1 et 4 – Base vie / Échafaudages / Peinturage

Contenu:

- Base vie (5 algécos)
- Echafaudages
- Recouvrement des jouées, allèges et têtes de voile
- Peinture des plafonds de loggias, boiseries en façade (trumeaux et coffres de volets roulants), acrotères et sous-bassement

Rq: Rénovation des garde-corps:

- Peinture des garde-corps comptabilisé avec lot 6b

Offre	FIR	SOPRIBAT
Lot 1a – Base vie	152 400,00 €	131 910,00 €
Lot 1b – Echafaudage	520 000,00 €	705 603,77 €
Lot 4 – Peinturage et recouvrement	2 205 593,01 €	2 111 193,80 €
Total HT	2 857 013,94 €	2 882 824,40 €
Total TTC	3 142 715,33 €	3 171 106,84 €

Evaluation	FIR	SOPRIBAT
Dossier administratif	Complet	Complet
Technique	5	3
RSE	5	2
Prix	5	4
Total	55	34



Offres : lot 2 - Désamiantage

Contenu:

- Fourniture d'une unité de désamiantage mobile
- Protection de la zone de travail
- Démontage et évacuation des jouées
- Démolition et évacuation des carrelages, colles et chappe lorsque le diagnostic révèle la présence d'amiante dans la colle.

Ces montants tiennent compte du fait que seules 62% des chappes seraient à traiter par le désamianteur.

Le reste des chappes est soit traité par le maçon, soit conservé.

Offre	ASTECK	DI ENVIRON...	DELTA AMIANTE
Total HT	1 260 743,55 €	918 000,00 €	559 675,00 €
Total TTC	1 386 817,91 €	1 009 800,00 €	615 642,50 €

Evaluation	ASTECK	DI ENVIRON...	DELTA AMIANTE
Dossier administratif	Complet	Complet	Complet
Technique	3	5	3
RSE	2	2	0
Prix	1	3	5
Total	22	38	32



Offres : lot 3 – Maçonnerie

Contenu:

- Traitement des désordres du béton sur les poutres de rives des loggias, sous-faces de loggias, têtes de voiles...

Rq: Remplacement des garde-corps:

- Démontage et évacuation des anciens garde-corps comptabilisé avec lot 6b

Ces montants tiennent compte du fait que seules 32% des chappes seraient à traiter par le maçon. Le reste des chappes est soit traité par le désamianteur, soit conservé.

Offre	ROSSI	COJEAN
Total HT	1 507 076,00 €	1 616 479,43 €
Total TTC	1 657 783,60 €	1 778 127,37 €

Evaluation	ROSSI	COJEAN
Dossier administratif	Complet	Complet
Technique	5	3
RSE	4	0
Prix	5	3
Total	52	24



Offres : lot 5 – Système d'étanchéité liquide

Contenu:

- Préparation et pose du système d'étanchéité liquide sur les surfaces de loggias et remontée le long des voiles.

Offre	ANDREUTTI	GCEB
Total HT	995 383,72 €	1 109 511,00 €
Total TTC	1 094 922,00 €	1 220 462,10 €

Evaluation	ANDREUTTI	GCEB
Dossier administratif	Complet	Complet
Expertise technique	5	4
RSE	2	1
Prix	5	4
Total	46	35



Offres : lot 6a – Serrurerie – Appuis de fenêtres

Contenu:

- Découpe des appuis de fenêtres existant et remplacement par des appuis en aluminium de forme identique.

Option:

- Pour contenir les coûts, il a été décidé de supprimer le tampon d'isolation phonique

Offre	BROYEZ	SERABA
Total HT	2 151 681,00 €	3 254 550,00 €
Total TTC	2 366 849,10 €	3 580 005,00 €

Evaluation	BROYEZ	SERABA
Dossier administratif	Complet	Complet
Expertise technique	5	5
RSE	5	2
Prix	5	1
Total	55	30



Offres : lots 6b – Serrurerie – Garde-corps

Variante 1 : Rénovation des garde-corps par remplacement des pieds seulement par IAMP

- Le remplacement des pieds est effectué sur place
- Le garde-corps est remonté d'un seul tenant
- Le garde-corps est remis en peinture par le lauréat du Lot 4-Peinturage

Variante 2 : Rénovation des garde-corps par remplacement des pieds seulement par SERABA

- Le garde-corps est renvoyé en atelier pour le remplacement des pieds
- Le garde-corps est remis en peinture en atelier
- Il est remonté par tronçons mais sans pied double

Variante 3 : Remplacement du garde-corps complet par un garde-corps à l'identique en acier par SERABA

- Le garde-corps est démonté et mis en décharge par le lauréat du Lot 3-Maçonnerie
- Le nouveau garde-corps est créé en usine à l'identique en acier
- Il est remonté par tronçons mais sans pied double

Variante 4 : Remplacement du garde-corps complet par un garde-corps à l'identique en aluminium par BROYEZ

- Le garde-corps est démonté et mis en décharge par le lauréat du Lot 3-Maçonnerie
- Le nouveau garde-corps est créé en usine à l'identique en aluminium
- Il est remonté par tronçons mais sans pied double

Variante 5 : Remplacement du garde-corps complet par un garde-corps courant du commerce par SERABA

- Le garde-corps est démonté et mis en décharge par le lauréat du Lot 3-Maçonnerie
- Le nouveau garde-corps est créé en usine à base de modèle standard en acier
- Il est remonté par tronçons mais sans pied double



Offres : lots 6b – Serrurerie – Garde-corps

Offre	IAMP *	SERABA *	SERABA	BROYEZ **	SERABA
Variante	1	2	3	4	5
Montant	995 532,00 €	2 232 495,00 €	2 108 420,00 €	3 211 976,00 €	1 042 995,00 €
Complément ***	187 255,00 €	inclus	inclus	224 300,00 €	224 300,00 €
Total HT	1 182 787,00 €	2 232 495,00 €	2 107 950,00 €	3 436 276,00 €	1 267 295,00 €
Total TTC	1 301 065,70 €	2 455 744,50 €	2 318 745, 00 €	3 779 903,60 €	1 394 024,60 €
Dossier administratif	Complet	Complet	Complet	Complet	Complet
Technique	5	5	5	5	5
RSE	0	2	2	5	2
Prix	5	3	3	1	4
Total	40	38	30	39	38

Rappel des variantes:

1 et 2: Rénovation des pieds et conservation des fuseaux.

3 et 4: Remplacement à l'identique

5: Remplacement par un garde-corps standard

* SERABA : modification et peinture en atelier.

IAMP : modification sur place

** Garde-corps en Aluminium

*** Dépose par maçon pour les variantes 4 et 5,
Peinture par peintre pour la variante 1



Offres : lot 7 - Miroiterie

Contenu:

Variante 1 : remplacement de toutes les glaces séparatives.

Variante 2 : dépose, stockage et repose des glaces existantes

Dans tous les cas : accastillage neuf.

Offre	BOUGARD	BROYEZ	BROYEZ
Variante	1	1	2
Total HT	152 830,06 €	185 743,00 €	78 118,00 €
Total TTC	204 317,30 €	168 113,07 €	85 929,80 €

Evaluation	BOUGARD	BROYEZ	BROYEZ
Dossier administratif	Complet	Complet	Complet
Technique	5	5	5
RSE	0	5	5
Prix	3	1	5
Total	32	39	40



Offres : lot 8 - Menuiserie

Contenu:

- Remplacement des plenums au-dessus des entrées de bâtiments et des coffres de volets roulants contigus.

Offre	MAB	CLENET
Total HT	Abandon	256 900,00 €
Total TTC	-	282 590,00 €

Evaluation	MAB	CLENET
Dossier administratif	Abandon	Complet
Technique	4	5
RSE	1	2
Prix	3	5
Total	31	46



Offres : lot 9 - Zinguerie

Contenu:

- Remplacement des zingueries au-dessus des entrées de bâtiments pour assurer l'étanchéité du plénum.

Note:

- L'offre Deschamps est incomplète et incohérente.

Offre	PARENTON	DESCHAMPS
Total HT	95 142,50 €	64 522,19 €
Total TTC	104 656,75 €	70 974,41 €

Evaluation	PARENTON	DESCHAMPS
Dossier administratif	Complet	Partiel
Technique	5	1
RSE	1	0
Prix	3	5
Total	35	24



Synthèse des coûts selon recommandation du CS

N° LOT	DENOMINATION LOT	FOURNISSEUR	PRIX HT	TVA ou TCA	PRIX TTC
1	Base Vie/Echafaudage	FIR	779 327,60 €	10%	857 260,36 €
2	Désamiantage	DELTA AMIANTE	559 675,00 €	10%	615 642,50 €
3	Maçonnerie	ROSSI	1 507 076,00 €	10%	1 657 783,60 €
4	Peinturage	FIR	2 077 686,34 €	10%	2 285 454,97 €
5	Système d'Etanchéité Liquide (SEL)	ANDREUTTI	995 383,72 €	10%	1 094 922,09 €
6a	Serrurerie - Appuis	BROYEZ	2 151 681,00 €	10%	2 366 849,10 €
6b	Serrurerie - Garde-corps	IAMP (+FIR)	1 182 787,00 €	10%	1 301 065,70 €
7	Miroiterie	BROYEZ	78 118,00 €	10%	85 929,80 €
8	Menuiserie	CLENET	256 900,00 €	10%	282 590,00 €
9	Zinguerie	PARENTON	95 142,50 €	10%	104 656,75 €
Total travaux			9 683 777,16 €		10 652 154,88 €
FRAIS CONNEXES					
	Provision pour aléas de chantier	8,00%	774 702,17 €	10%	852 172,39 €
	*Diagnostic Amiante Avant Travaux	Forfait	23 900,00 €	20%	28 680,00 €
	Architecte Maître d'Œuvre	Forfait	311 454,93 €	10%	342 600,42 €
	*Complément assurance MAF		19 249,87 €	20%	23 099,84 €
	*Contrôleur Technique	Forfait	27 040,21 €	20%	32 448,25 €
	*Coordonnateur SPS	Forfait	13 000,00 €	20%	15 600,00 €
	*Honoraire Syndic	1,50%	145 256,66 €	20%	174 307,99 €
Total hors DO			10 998 381,00 €		12 121 063,77 €
	Prime Assurance DO	1,18% TTC	109 995,43 €		119 895,02 €
TOTAL GÉNÉRAL			11 108 376,43 €		12 240 958,79 €
	Prix au tantième	190068	58,44		64,40



Financement

Les copropriétaires peuvent :

- Souscrire à l'emprunt collectif COPRO 100
- Se rapprocher de leur banque pour obtenir un prêt à un taux plus intéressant
- Payer les appels de charges travaux au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Pour amorcer les travaux les premiers appels seront un peu plus conséquents que les suivants :

- 2 appels de 12,5% du montant en janvier et mars et 1 appel de 11% du montant en mai.
- 8 appels de 8% du montant à raison d'un par trimestre jusqu'à la fin des travaux, en alternance avec les appels de charges courantes.



Financement : COPRO 100 (1)

La Caisse d'Épargne propose Copro 100, un prêt collectif pour les travaux en copropriété:

- Travaux sur parties communes ayant fait l'objet d'un vote en Assemblée Générale
- Travaux d'intérêt collectif sur parties privatives régulièrement votés

Les modalités du COPRO100:

- **Vote des travaux en Assemblée Générale obligatoire**
- **Emprunteur = Chaque Copropriétaire** qui adhère
- Les **prélèvements** sont effectués directement sur le compte bancaire du Copropriétaire souscripteur
- Tous les **frais annexes sont pris en compte** (cotisation DO, honoraires syndic, bureau d'étude...)
- **Pas de frais d'assurance**
- **Caution auprès de la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions incluse** (sans délai de carence, ni franchise)
- **Durée : 3 à 20 ans**, en fonction du montant emprunté.

Financement : COPRO 100 (2)

COPRO 100

OCTOBRE 2023



CAISSE D'ÉPARGNE
ILE-DE-FRANCE

Les conditions du prêt:

- 2 Copropriétaires participants au minimum,
- Montant minimum du Prêt Collectif: 30 000€
- Montant minimum d'emprunt par adhérent: 2 000€
- **Les Copropriétaires participant à l'emprunt doivent être à jour de leurs charges**

Quote-part de travaux à financer supérieure ou égale à 5 000 €		Taux Fixe	mensualité pour 1 000 € de travaux financés (garantie et frais de dossier inclus)	Coût total du crédit (pour 1 000€ de travaux financés)				
				Total Intérêts	Total Garantie	Frais de dossier	Total	TAEG
durées et taux possibles	3 ans	4,88 %	30,67 €	78,82 €	15,38 €	10,00 €	104,20 €	6,75%
	5 ans	4,91 %	19,41 €	134,00 €	20,61 €		164,61 €	6,34%
	7 ans	4,94 %	14,61 €	191,34 €	25,90 €		227,24 €	6,17%
	10 ans	4,99 %	11,04 €	283,60 €	31,24 €		324,84 €	6,04%
	12 ans	5,17 %	9,77 €	360,28 €	36,63 €		406,91 €	6,19%
	15 ans	5,35 %	8,47 €	478,00 €	36,63 €		524,63 €	6,23%
	20 ans	5,52 %	7,21 €	683,80 €	36,63 €		730,43 €	6,25%



Financement : COPRO 100 (3)

COPRO 100

OCTOBRE 2023



CAISSE D'ÉPARGNE
ILE-DE-FRANCE

Action	Acteur	Date	Exemple
Assemblée Générale Extraordinaire	Foncia	T0	20/11/2023
Envoi PV	Foncia	T0 + 2 semaines	30/11/2023
Recensement adhésion emprunt	Foncia	T0 + 3 mois	15/2/2024
Délais prise en charge	Caisse d'Épargne	T0 + 4 mois	15/3/2024
Traitement du dossier	Caisse d'Épargne	T0 + 5 mois	15/4/2024
Finalisation caution	CEGC*	T0 + 6 mois	15/5/2024
Signature Prêt	Caisse d'Épargne – Foncia	T0 + 6 mois	15/5/2024
Remise fonds	Caisse d'Épargne	T0 + 7 mois	15/6/2024

* CEGC: Compagnie Européenne de Garanties et Cautions



Déroulé type des opérations

	Acte	Durée	Corps d'état
1	Dépose Store-bannes et mise en stockage si nécessaire, sinon emballage sur place		
2	Montage de l'échafaudage		Echafaudage
3	Prélèvement colle de carrelage		Société spécialisée
4	Dépose Garde-corps		Serrurerie - GC ou Maçon
5	Dépose Glaces séparatives (bâtiments longs)		Miroiterie
6	Découpe coffret de volets roulants de fond de loggia avant dépose des jouées		Menuiserie
7	Mise en place protection amiante		Désamiantage
8	Enlèvement jouées		Désamiantage
9	Retour test colle de carrelage 1. Si positif: dépose du carrelage et de la chappe 2. Si négatif: 1. Enlèvement protection amiante 2. Si loggia carrelée: dépose du carrelage et de la chappe 3. Sinon : Test qualité de la chappe 1. Si sonne creux: dépose de la chappe		Désamianteur Désamianteur Maçon Architecte Maçon
10	Réfection du sol et plafond de loggia		Maçon
11	Réfection des têtes de voiles		Maçon
12	Pose SEL		SEL
13	Modification ou livraison puis repose Garde-corps		Serrurerie - GC
14	Découpe appui de fenêtres		Serrurerie - Appuis
15	Pose Jouées, encapsulage tête de voile et allèges		Peinturage
15	Pose appuis de fenêtres		Serrurerie - Appuis
17	Pose protection entrées		Zinguerie
18	Pose Plenum d'entrée		Menuiserie
19	Mise en peinture de l'ensemble: acrotères, allèges, jouées têtes de voiles, plafond de loggia, trumeaux, coffres de volets roulants, plenum d'entrée, sous-bassement		Peinturage
20	Repose Glaces séparatives (bâtiments longs)		Miroiterie
21	Enlèvement échafaudages et passage au bâtiment suivant		Echafaudage
22	Repose ou déballage Store-bannes		



Préparation

Avant le démarrage des travaux sur votre bâtiment :

- Débarrasser la loggia de tout ce qui peut gêner le travail :
 - Bacs et pots de fleurs (y compris accrochés au garde-corps)
 - Meubles de jardins
 - Revêtements de sols amovibles : caillebotis, faux gazon...
 - Espaliers...
 - Vérandas
 - Canis/grillage le long du garde-corps
- Un état des lieux contradictoire est ensuite établi :
 - Décision d'enlever ou garder le store-banne en place
- Immédiatement après l'installation de l'échafaudage :
 - Prise d'échantillon de colle de carrelage pour test amiante
 - Ou sondage de la chape (celle à nu) et décision de l'enlever ou non



Store-bannes

Faire ou ne pas faire ?

- Si le maçon doit intervenir on dépose
- Sinon c'est au choix du propriétaire

Modalités : Le propriétaire peut :

- Choisir l'intervenant proposé par le projet.
 - L'intervenant effectue le travail à la demande de l'architecte dans le cadre de son travail d'OPC.
 - Les frais seront facturés au copropriétaire par l'entreprise.
- Choisir un autre intervenant
 - Il doit impérativement intervenir au moment spécifié par l'architecte dans le cadre de son travail d'OPC.
 - Les frais sont facturés directement de l'intervenant au copropriétaire

Attention: s'il apparaît que le store-banne n'est pas démonté dans les temps spécifiés par l'architecte, il sera démonté par l'intervenant proposé par le projet et les coûts seront refacturés au copropriétaire par le Syndic.



Chape de loggia

Faire ou ne pas faire ?

- Si la loggia est recouverte d'un carrelage, il faut la retirer avec le carrelage.
- Sur les chapes brutes (dans leur état initial), un sondage est effectué par l'Architecte en présence du Copropriétaire, du Syndic et/ou d'un membre du Conseil Syndical.
- Si la chape sonne creux, il faut retirer la partie sonnante le creux.

Qui le fait ?

- Le maçon ou le désamianteur.
- Le tableau suivant montre le calcul des proportions de chapes à retirer et les intervenants.

Calcul du coût:

- Le coût retenu utilise les proportions calculées en se basant sur les études effectuées précédemment. Ils pourront donc varier s'il s'avère que les sondages ne reflétaient pas la réalité.
- Les proportions retenues nous assurent que les coûts ne pourront que baisser : davantage de chape à conserver, ou à retirer par le maçon plutôt que le désamianteur.



Détermination du traitement de la chape

Type de revêtement	Proportion*	Amiante	Chape sonne	A traiter**	Proportion affinée	Proportion par corps d'état	Corps d'état
Carrelage ancien	46%	Susceptible de contenir de l'amiante	N/A	100%	46%	62%	Désamiantage
Inconnu	16%	Susceptible de contenir de l'amiante	N/A	100%	16%		
Carrelage récent	11%	Considéré comme sain mais à traiter même s'il sonne plein	N/A	100%	11%	32%	Maçonnerie
Nu	27%	Sain à traiter que s'il sonne creux	Creux	78%	21%		
			Plein	22%	6%	6%	--

* Etude SAFE Diagnostic par drone

** Etude ADYTON



Exemple de Planning



Tranche 1

J: Avril 2024 – mai 2024

L: Avril 2024 - juin 2024

K: Avril 2024 – juillet 2024

Tranche 2

I: Juin 2024 – septembre 2024

H: Juillet 2024 – octobre 2024

Tranche 3

G: Sept. 2024 – novembre 2024

F: Oct. 2024 – décembre 2024

E: Nov. 2024 – janvier 2025

Tranche 4

O: Déc. 2024 – février 2025

N: Janvier 2025 – mars 2025

M: Février 2025 – avril 2025

Tranche 5

X: Mars 2025 – mai 2025

W: Avril 2025 – juin 2025

V: Mai 2025 – juillet 2025

Tranche 6

R: Juin 2025 – septembre 2025

T: Juillet 2025 – octobre 2025

U: Sept. 2025 – novembre 2025

Tranche 7

P: Oct. 2025 – décembre 2025

S: Nov. 2025 – janvier 2026

D: Déc. 2025 – février 2026

Tranche 8

C: Janvier 2026 – mars 2026

B: Février 2026 – avril 2026

A: Mars 2026 – mai 2026



MERCI DE VOTRE ATTENTION

