Les prochaines étapes

Diagnostic amiante

Nous venons de missionner un **diagnostiqueur amiante** afin qu'il réalise des prélèvements « avant travaux ».

En effet, Il y a deux types de diagnostics amiante et plomb :

- Les diagnostics réglementaires des parties communes dont vous disposez déjà,
- Les **diagnostics obligatoires avant travaux** : Prélèvements réalisés en fonction du programme de travaux choisi (exemples : façades, toiture, menuiseries). Il s'agit d'une étape obligatoire, réalisée durant la phase de conception qui permet de vérifier la présence d'amiante pour pouvoir, si nécessaire, avertir les entreprises qui vont intervenir en phase chantier afin qu'elles prennent des mesures de protection pour elles et pour les occupants de la résidence.

Ils interviendront, dans un premier temps, le 27 juillet prochain. Des prélèvements seront réalisés dans quelques logements, sur prise de rendez-vous, pour avoir un échantillonnage. Les résultats de ce diagnostic sont déterminants car ils permettent d'ajuster au mieux les estimatifs de travaux en fonction ou non de la présence d'amiante.

Suite de l'étude

Dans l'attente du diagnostic amiante, l'équipe de maîtrise d'œuvre réalise actuellement des relevés pour continuer l'avancée de l'étude. La prochaine étape sera le rendu de l'avant-projet définitif auprès des membres du conseil syndical et de votre syndic. Le choix des visuels de façades sera proposé et défini en fonction des possibilités architecturales et urbanistiques.

Préparation de la prochaine Assemblée Générale

Nous tenons à vous rassurer, Urbanis et l'équipe du Pass Copropriété vous apporteront les informations nécessaires sur le programme de travaux proposé et des estimations sur votre quote-part via une réunion publique, des permanences sur site, etc.

Une prochaine lettre d'informations vous sera adressée à l'automne.

Toute l'équipe vous souhaite un bel été.

Résidence Les Facultés

copro news #2

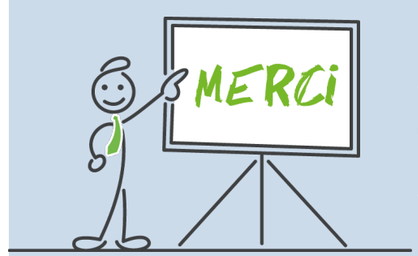
Bonjour à tous,

Nous adressons habituellement une deuxième lettre d'informations juste avant l'Assemblée Générale, toutefois avec le contexte si particulier des derniers mois, l'équipe a jugé nécessaire de revenir vers vous afin de vous rassurer sur les avancées du projet de rénovation de votre résidence.

Depuis janvier 2020, l'équipe de maîtrise d'œuvre réalise la conception de votre projet. L'étude menée, qui va s'affiner au fur et à mesure de son avancée, se déroule en plusieurs étapes. Ainsi, le 2 juin dernier, nous avons procédé au premier rendu de « l'avant-projet » auprès de votre conseil syndical et de votre syndic. Il s'agit de la première phase du diagnostic, le socle du projet. L'avant-projet permet d'avoir un relevé précis de l'existant, de soulever les problématiques techniques pour proposer un premier programme d'amélioration ainsi qu'un premier estimatif du coût des travaux qui sera ajusté par la suite, en fonction des choix validés.

L'enjeu est que le projet de rénovation énergétique propose un traitement global, à la fois sur le technique pour résoudre les problèmes d'inconfort et sur l'esthétique pour mettre en valeur la résidence.

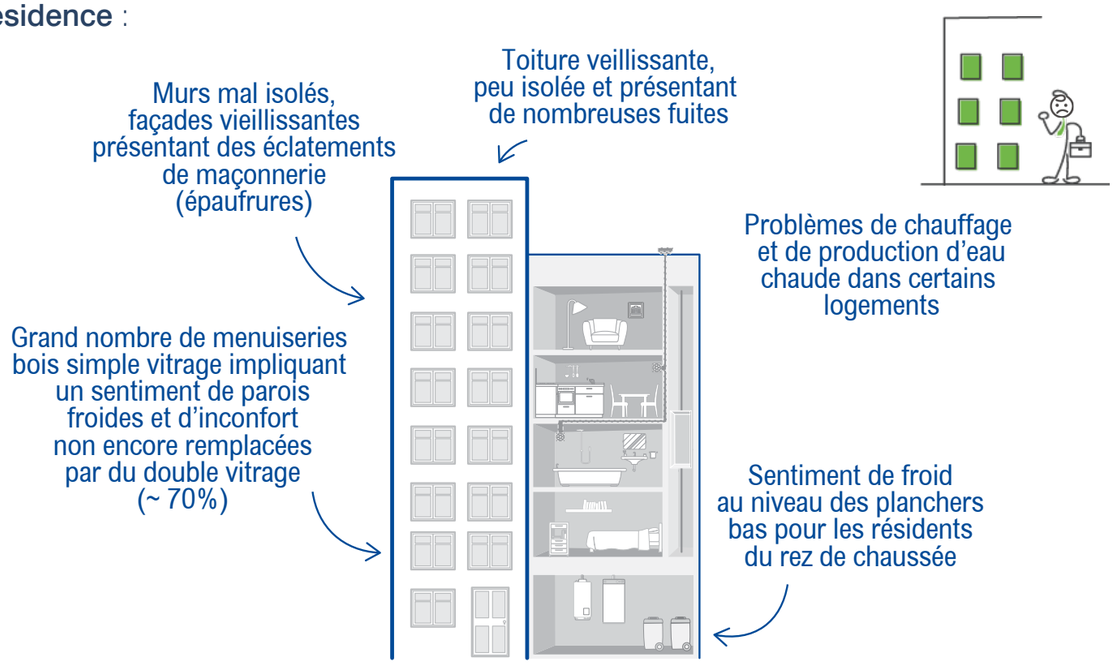
Nous vous présenterons les détails un peu plus tard car des relevés sont encore en cours mais voici les principaux postes de travaux proposés : traitement et isolation des façades et loggias, Isolation des vides sanitaires, étanchéité et isolation des toitures, remplacement des menuiseries en simple vitrage, ventilation et chauffage.



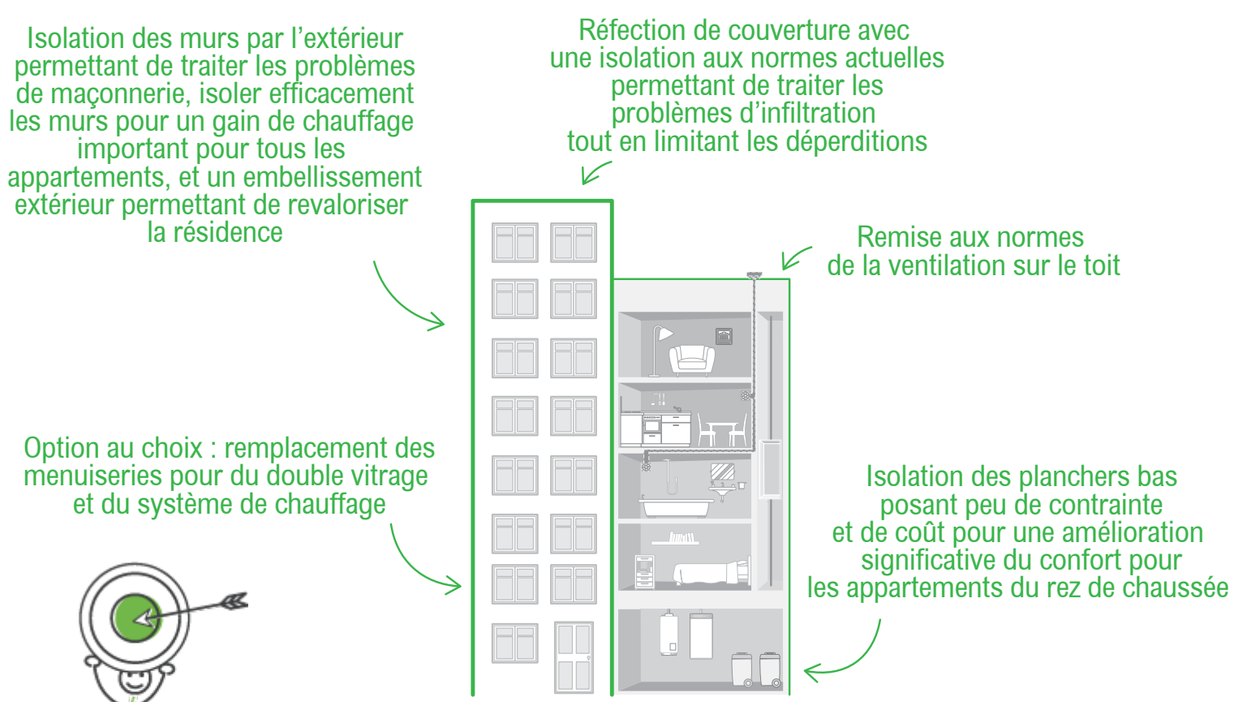
Nous profitons pour vous remercier d'avoir participé aux enquêtes technique et financière qui ont permis à l'équipe de maîtrise d'œuvre de compléter les informations recueillies lors des visites réalisées et à l'équipe d'Urbanis d'enclencher la recherche de financements.

Votre projet

Ci-dessous les problématiques identifiées sur **les parties communes de votre Résidence** :



Le programme de travaux doit pouvoir apporter des solutions à toutes ces problématiques.
Ci-dessous les travaux envisagés à ce jour :



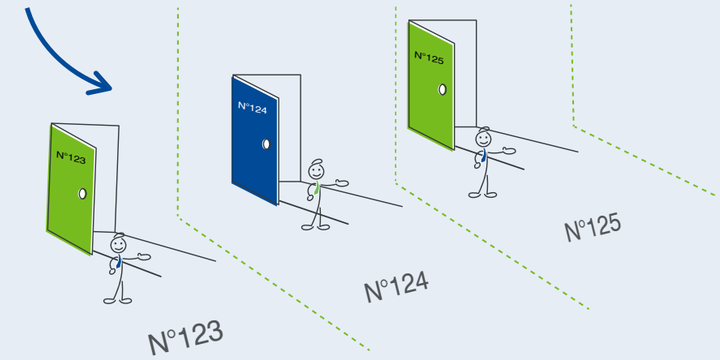
Parties privatives // Parties communes

Le programme de travaux qui vous sera proposé va comprendre des **travaux sur les parties communes de votre copropriété et sur les parties privatives.**

En effet, lorsque vous êtes copropriétaire, vous l'êtes de votre appartement mais aussi d'une partie de l'immeuble appelée « quote part des parties communes » ou tantièmes. C'est le **règlement de copropriété** qui va apporter leur définition et leurs catégories de répartition des charges.

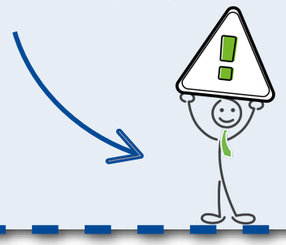
POUR CHAQUE LOGEMENT : 1 PARTIE PRIVATIVE + UNE PART DES PARTIES COMMUNES

Parties privatives :
Ensemble des élèments dont vous avez personnellement et individuellement la propriété et l'usage exclusif (appartement, parking, cave).
=> Travaux individuels : fenêtres, porte palière, chaudière, etc.



Parties communes :
Les parties des bâtiments et des terrains affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires (façade, hall, etc.). Elles sont de 2 sortes :
- lorsqu'elles concernent tous les copropriétaires, ce sont les parties communes générales (terrain, espaces verts, etc.)
- lorsqu'elles concernent uniquement certains copropriétaires, ce sont des parties communes spéciales (façades, toit, escaliers, boîtes aux lettres, etc.). L'existence de telles charges est fréquente en présence de plusieurs bâtiments au sein de la copropriété.
=> Travaux répartis aux tantièmes : façades, toiture, etc.

Vous l'avez compris, les travaux sur les parties communes sont répartis en fonction des tantièmes et les travaux privatifs sont au bon vouloir des copropriétaires qui le souhaitent. Concrètement, le changement des fenêtres en simple vitrage sera fortement conseillé mais non obligatoire. De plus, le fait que plusieurs copropriétaires changent au même moment leurs menuiseries ou systèmes de chauffage permettra aux copropriétaires de bénéficier de prix plus avantageux.



Ainsi, si vous envisagez de changer vos fenêtres, votre porte d'entrée ou votre chaudière, s'il ne s'agit pas de travaux urgents, nous vous conseillons d'attendre.