

50ruepoussin

Balcons / façade et isolation du toit : point sur l'étude en cours

Comme indiqué sur la dernière lettre d'informations trimestrielle de mars, le Conseil Syndical a confié à **Mr Comte** l'étude de la rénovation et isolation. Rappel de sa mission :

- 1 - **diagnostic** détaillé (avec m'étrage) des travaux à accomplir, qui **a eu lieu en avril**
- 2 - constituer le **cahier des charges**, **en cours**
- 3 - lancer et conduire l'**appel d'offres** auprès des entreprises concernées dès septembre

L' **étude** de la rénovation inclut les balcons et la façade cour, ainsi que l'isolation des combles .

Le mot du Conseil Syndical

- Jardin

Pour la première fois depuis plusieurs années, le jardin a été nourri à l'engrais ; **résultat** : des arbustes plus beaux, davantage de fleurs, un air de santé végétal bien agréable.

- Ascenseurs

Nos ascenseurs ont été jugés conformes aux règlements de sécurité rendus obligatoires en 2010.

Il manquait un **coup de neuf à la boiserie de chêne** que Nicolas Petit du conseil syndical, a rénovée récemment.



Les premières conclusions de Mr Comte

1 - La toiture

Mr Comte **confirme le bon état de la toiture** compte tenu de son âge. Profitant de l'échafaudage pour l'isolation, des travaux d'entretien seront effectués au moment du chantier de rénovation façade/isolation.

Ceci prolongera d'autant la vie de notre toiture.

2 - L'isolation

L'opportunité de l'échafaudage rend pertinent **l'isolation qui sera pérenne même en cas de réfection du toit.**

Nous gagnerons du confort en température à tous les étages et nous ferons des économies de combustible.

3 - Les balcons

Les besoins en réfection des maçonneries et serrureries ont été relevés avec précision et évalués.

Une résine protectrice sera apposée sur le sol des balcons après rénovation.

La pose de carrelage sera optionnelle, (pour ceux, qui n'ont pas encore de carrelage), à charge de chacun.

4 - Le ravalement

Nettoyage de la façade cour, briques et maçonneries des cages d'escaliers extérieurs .

Afin de mieux mesurer les dépenses, certains travaux seront optionnels (vote à part en l'assemblée générale) .

Prochaines étapes

- 1 - Appel d'offres des entreprises, par l'architecte
- 2 - Présentation pour **vote à l'assemblée générale** début décembre

Calendrier étude 2011

Avril 2011 :

Visite détaillée des balcons et de la façade, **effectuée**,

Juin 2011 :

à la fête de l'immeuble, le conseil syndical présentera une évaluation financière et l'avancement de l'étude,

Novembre 2011 :

le dossier complet d'appel d'offres avec les devis des entreprises consultées sera envoyé à tous les copropriétaires avec la convocation à l'assemblée générale,

Décembre 2011 :

en Assemblée Générale, présentation par l'architecte du dossier complet pour **mise au vote de ces travaux** .

Coût estimée de la rénovation :

Tant que les devis ne sont pas reçus, nous en restons à une évaluation .

Avec Tva, honoraires, le coût pour la façade + l'isolation est évalué - avant devis - autour de :

190 000 €.

La dépense pour chacun sera calculée selon la grille des tantièmes de gros travaux

Ce qu'il faut retenir : prévoir dans le budget 2012 de chacun la dépense liée aux travaux

- 1 La **nécessité d'intervenir** : la **question des balcons est posée depuis 1992 et confirmée par les conclusions des études de 2006, 2010 et 2011.**
- 2 L'entretien du toit lors de l'isolation, rallongera son espérance de vie ; **pour mémoire, la rénovation de la toiture a été évaluée par les architectes entre les 5 à 10 ans à venir.** ceci rend possible un **échelonnement de la dépense pour ces travaux-ci** ; pour ceux qui envisageraient un prêt.
- 3 Cette **dépense valorise le capital de chacun, évite sa dévalorisation par manque d'entretien** et participe du bon entretien de l'immeuble.