

OPERATION GROUPEE ADP – FENETRES A DOUBLE VITRAGE
ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 14 NOVEMBRE 2022

Tous les copropriétaires ont reçu une convocation à l'Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) qui aura lieu le 14 novembre prochain. Elle sera spécifiquement consacrée aux travaux de changement de fenêtres (« opération ADP »).

Cette convocation s'adresse à *tous*, mais bien sûr **spécialement** à ceux dont l'appartement n'est pas équipé de fenêtres à double vitrage et qui vont pouvoir bénéficier de l'aide ADP.

TRES IMPORTANT

Seuls les copropriétaires qui voteront « POUR »* pourront bénéficier de cette aide. Ils seront inscrits – à partir du PV de l'AGE - sur une liste *définitive* qui sera communiquée très rapidement à ADP par le syndic.

A contrario, les copropriétaires absents lors de cette AGE et non représentés, ainsi que ceux qui s'abstiendront ou voteront « contre », ne pourront plus prétendre à l'aide d'ADP.

Du fait des raisons explicitées ci-dessous et des « arcanes » réglementaires du vote par correspondance, il vous est vivement recommandé de ne pas voter par correspondance, mais d'être présent ou de vous faire représenter par un mandataire muni de votre pouvoir.

*** Voir les précisions ci-dessous en 3è page (commentaires s/ résolution 5)**

La tenue de cette AGE est donc **une étape décisive** dans le processus de « l'opération groupée ADP », se caractérisant depuis 2016, rappelons-le, par une extrême complexité, des lourdeurs administratives, techniques et des blocages aussi invraisemblables qu'insupportables.

Toutefois, conséquence de ce « parcours du combattant » administrativo-financier (ADP / Orfea / architecte de conception se « renvoyant régulièrement la balle » depuis des années), notre syndic a dû à marche forcée et jusqu'au dernier moment établir l'ordre du jour de cette AGE sans pouvoir le finaliser de façon satisfaisante et claire.

Ceci pour tenir compte de l'ultime délai exigé par ADP afin de présenter notre dossier à la « Commission consultative d'aide aux riverains » (devant se tenir en décembre – date non encore précisée).

Notre syndic, à ce stade, a enfin la main sans intermédiaire pour dialoguer avec ADP.

Afin de vous éclairer au mieux sur la teneur et les enjeux de l'AGE, il a été décidé lors du récent conseil syndical :

- de vous apporter rapidement une information aussi concise que possible – c'est l'objet du présent bulletin.
- d'organiser une réunion d'information générale :

REUNION D'INFORMATION GENERALE**LUNDI 7 novembre 2022****à 18 heures – au local social**

Le remplacement des fenêtres constitue à coup sûr une valorisation de notre patrimoine, tant individuel que collectif.

La décision de chacun des copropriétaires concernés doit prendre en compte les éléments suivants :

- La très forte augmentation des coûts (dépouillement des offres début 2020 / devis actualisés à octobre 2022). Ainsi, les prix de MPP Norba pour les menuiseries alu, ont augmenté de quelque 60 %.
- Alors que l'aide ADP, sauf improbable bonne surprise de dernière minute, n'a pas augmenté depuis au moins 7 ans.
- Le « reste à charge » (comme évalué dans le tableau C ci-après) n'en est bien sûr que plus important. Nous sommes bien loin des vertus prônées à l'époque quant à l'intérêt financier majeur d'une opération groupée.
- Sans compter l'inflation ni les coûts actuels de l'énergie, le tout risquant de dissuader un certain nombre de copropriétaires de souscrire à ces travaux.

Mais en contrepartie de ce surcoût financier dans le contexte économique actuel, il faut prendre en considération que :

- **Nous ne retrouverons jamais l'opportunité d'une telle aide.**
- Outre les propositions de financement figurant dans la convocation, nous travaillons actuellement sur les aides publiques éventuellement possibles au titre des économies d'énergie ;
- Il s'agit avant tout de réduire les nuisances sonores du trafic aérien ;
- Selon l'audit énergétique réalisé en 2019 par Reanova, le changement de *toutes* les fenêtres anciennes (véritables « passoires thermiques ») représenterait **une économie de 12,5 % du gaz consommé pour le chauffage de la résidence.**
- Le changement des fenêtres s'inscrit complètement dans les exigences de la loi Climat d'août 2021. Celle-ci prévoit en effet qu'à compter du 1er janvier 2022, en cas de vente ou de location d'un bien immobilier à usage d'habitation dont le niveau de performance est F ou G (les plus mauvais), il devra être mentionné dans les publicités relatives à la vente ou à la location ainsi que dans les actes de vente ou les baux, qu'il est soumis à l'obligation de passer dans un niveau de A à E inclus. En fonction de cette classification, certaines dispositions (rénovations, limitation du droit de louer ...) deviendront **obligatoires à terme.**



Afin de vous éclairer au mieux en vue de vos votes en AGE, il a paru indispensable d'explicitier chaque projet de résolution et l'avis unanime du conseil syndical sur chacun d'entre eux.

Résolution 5. Présentation du projet de réalisation de travaux d'insonorisation

➤ Informations ADP par mail du 12 octobre 2022

Ces informations d'ADP sont pour le moins « surprenantes » tant dans la forme que sur le fond. En effet, les montants des travaux dépendront en réalité de leur volume (nombre d'appartements à équiper) et de leur nature (menuiseries alu, coffres et ou volets roulants, ventilation) - donc *uniquement* en fonction des décisions des copropriétaires en AGE.

De plus, le montant du devis MPP Norba (1 837 327 €) –pour une raison inconnue- correspond à un nombre de fenêtres approximativement de 50 % du nombre potentiel à changer.

Quant aux honoraires, ils seront pour la plupart basés sur le coût HT des travaux (+ TVA de 20 %), eux aussi dépendant donc des travaux votés en AGE.

(voir ci-après les tableaux B et D et C).

Si, toutefois, on considère le total des montants annoncés comme « pris en charge par ADP », il s'établit à 1 567 412 €. Ce total « fictif » est à comparer au montant total de l'aide globale (soit 1 509 500 €) pour toutes les fenêtres potentiellement à réaliser (voir tableaux A et E ci-après). En effet, l'aide ADP est calculée selon un forfait par pièce et comme suit :

- par pièce : 1 525 €	- cuisine : 1 075 €	- salle de bain : néant
-----------------------	---------------------	-------------------------

- *De ce fait, il est prévu dans l'ordre du jour, un appel de fonds en une fois, pour le reste à charge de chaque appartement bénéficiaire du remplacement des fenêtres et coffres (de volet) roulant.*

A la demande expresse et unanime du conseil syndical, le « reste à charge » sera appelé en *trois fois*. Le premier appel sera réalisé lorsqu'ADP aura officiellement donné son accord (probablement courant du 1^{er} trimestre 2023), et que le syndic pourra alors passer les ordres de service. Le montant des acomptes sera calculé en fonction des besoins de fond de roulement qui ne doivent pas interférer avec celui de la copropriété.

- *Le Syndic rappelle que seules les personnes ayant voté "POUR" aux résolutions ci-après bénéficieront de l'aide ADP. Par « résolutions ci-après », il faut entendre les résolutions 6 à 15, à l'exception de la résolution 7 (voir les explications ci-après).*

Résolution 6. Décision d'engager les travaux de remplacement des menuiseries extérieures des appartements

Le cahier des charges avait effectivement prévu en 2019 des variantes pour la couleur des menuiseries intérieures alu, à savoir :

- de base : finition noyer extérieur et intérieur
- var. 1 : finition noyer extérieur et blanc intérieur
- var. 2 : finition noyer extérieur et couleur à définir intérieur.

Or, compte tenu de la complexité de fabrications différentes « à la demande », MPP Norba ne propose que le choix d'un seul et même type de fenêtres.

L'option « de base » étant conforme à l'existant et de loin la moins onéreuse, le conseil syndical s'est prononcé unanimement en sa faveur. (voir ci-après le tableau C col.1 et 2).

Résolution 7. Décision d'engager les travaux d'installation d'une ventilation mécanique contrôlée collective basse pression

ADP avait fait de l'introduction dans le cahier des charges de ces travaux une condition sine qua non auprès de l'architecte de conception.

Une enquête avait alors été menée en février 2019 auprès des 73 copropriétaires dont les appartements étaient équipés de nouvelles fenêtres avec *ventilation naturelle*.

Les 35 copropriétaires répondants n'avaient noté aucune influence notable sur le taux d'humidité, ni, à l'unanimité, aucune apparition de moisissures.

Outre leur utilité donc très contestable, ces travaux entraîneraient un surcoût important de l'ordre de 379 000 € (cf devis Airtec réactualisé), et une obligation de détalonnage des portes intérieures (de l'ordre de 35 000 €).

Qui plus est, une partie de ces travaux concernerait l'ensemble de la résidence, ...mais à la charge des seuls appartements concernés !!

Le conseil syndical s'est prononcé unanimement **CONTRE** l'adoption de cette résolution, sachant qu'ADP a finalement accepté d'entériner la décision de l'AGE.

Pour une raison de représentativité vis-à-vis d'ADP sur ce sujet, il est important que tous les copropriétaires votent.

Résolution 8. Décision d'engager les travaux de remplacement des coffrets de volets roulants ou isolation des coffrets roulants existants ou remplacement des coffrets et volets roulants.

Là aussi, le cahier des charges avait prévu en 2019, 3 possibilités concernant les coffres et volets roulants. A savoir :

- option de base (obligatoire) : isolation des coffres de volets roulants
- option 1 : remplacement des coffres et conservation des volets roulants
- option 2 : remplacement des coffres et des volets roulants.

Compte tenu des coûts supplémentaires qu'entraîneraient les options 1 et surtout 3, et des cas de figure très différents d'un appartement à l'autre, le conseil syndical s'est prononcé unanimement pour l'option de base (minimum obligatoire). (voir ci-après le tableau C col.3/4).

En une seconde étape, il n'est pas exclu que le conseil syndical puisse coordonner les demandes à titre individuel de copropriétaires intéressés par les options 1 ou 2.

Résolution 9. Aléas techniques et financiers de chantier

La prévision d'un budget complémentaire éventuel de 15 % des travaux est malheureusement justifiée par l'inflation et la hausse « galopante » de certains matériaux. (voir ci-après le tableau C col.6).

Résolutions 10 à 15. Honoraires et assurances

Ces postes de charges, pour la plupart basés sur le montant HT des travaux, sont « incontournables » car exigés par la réglementation ou ADP.

Tous n'étant pas encore définitifs, nous les avons évalués globalement à 15 % des travaux. Ce pourcentage prend en compte également les honoraires des intervenants de conception. (voir ci-après le tableau C col.5).



Appartement témoin - Préalablement aux travaux de remplacement des fenêtres, il est prévu d'équiper un appartement témoin, afin de bien valider que les produits et techniques utilisés permettent d'atteindre les objectifs d'isolation acoustique prévus par ADP.

Il est enfin à préciser que l'acompte sur les honoraires de conception (alors évalués à 62 400€) et appelé par ACM en juillet 2019 à tous les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes, sera remboursé à tous ceux qui ne figureront pas dans la liste des copropriétaires « pour » et qui sera communiquée à ADP à l'issue de l'AGE.



TABLEAUX JOINTS

(documents non contractuels établis par le CS à titre indicatif)

A - RECAP. APPART. PAR BAT. / NB DE PIECES / DEJA EQUIPES OU NON

B - TYPES DE FENETRES PAR TYPE D'APPARTEMENT

C - COUT ACTUALISE A OCTOBRE 2022 PAR TYPE D'APPARTEMENT DES FENETRES ALU INT. ET EXT. COULEUR BOIS NOYER ET DE L'ISOLATION DES COFFRES EXISTANTS

- Ce tableau reprend pour chaque type d'appartement les coûts des seuls postes retenus par le conseil syndical.

D - COUT TOTAL PAR TYPES DE FENETRES - COMPARATIF AVEC DEVIS MPP

E - RECAP. AIDE ADP PAR TYPE D'APPARTEMENT POUR LES 231 RESTANT POTENTIELLEMENT A EQUIPER.

F - TYPES D'APPARTEMENTS PAR BATIMENT