

Chers copropriétaires du Ponceau,

Vous trouverez dans ce pli la convocation pour une réunion d'information importante,

Le mercredi 23 mai 2018 à 19h00, à la salle de spectacle des Linandes,

avant une assemblée générale extraordinaire (AGE).

Elle est extraordinaire à bien des titres, puisque nous réunirons dans une même salle les unités 3, 4 et 5, ce qui représente environ 300 logements, pour lancer un **projet de rénovation énergétique de nos bâtiments.**

Si nous avons réunis nos 3 unités, qui ont les mêmes besoins dans ce projet, c'est tout simplement pour réaliser des économies d'échelle sur l'ensemble des coûts.

Les conseils syndicaux qui ont déjà bien travaillé, sont conscients des questionnements que peut engendrer ce type de projet, c'est pourquoi nous souhaitons vous donner quelques explications **avant l'AGE du 04 Juin 2018.**

1) Historique

Le quartier du Ponceau a fait l'objet il y a maintenant un peu de plus de 10 ans, d'une étude de rénovation et de transformation en Eco quartier. Les résultats ont été mitigés puisque nous étions dans une difficulté financière certaine et le budget travaux annoncé n'était pas supportable. Néanmoins cette expérience a permis à nos copropriétés de s'organiser, de structurer des conseils syndicaux, de diminuer les impayés grâce à l'aide de nos syndics et de l'ARC (Association des Responsables de Copropriété) et d'obtenir des informations importantes sur nos bâtiments (audit énergétique, amiantes ...)

C'est pourquoi nous avons une excellente base de travail pour ce projet.

2) Situation

Vous pouvez constater tous les jours que nos bâtiments ont besoin de faire peau neuve, le dernier ravalement datant de 1993 soit **il y a 25 ans !**

Pour rappel, les règles urbanistiques préconisent un ravalement **tous les 10 à 12 ans !**

Au-delà, les municipalités peuvent imposer ces travaux...

Depuis, **la loi ALUR impose** lors de travaux des ravalements d'effectuer aussi des travaux de rénovation énergétique.

Nous **sommes donc contraints** d'effectuer ces travaux.

Mais nous avons un point important en notre faveur, puisque nous sommes heureusement éligibles à l'aide de l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) pour leur programme d'aide aux copropriétés fragiles. Nous rentrons **cette dernière année** toutes les trois unités, dans les critères d'éligibilités.

Ce ne sera pas le cas l'année prochaine.

En résumé : Puisque nous devons un jour prochain faire ces travaux, autant les faire avec des subventions qui soulageront considérablement nos finances.

3) Le projet

A- Sélection de prestataire

Vos conseils syndicaux en collaboration avec les syndics et la mairie, ont lancé un appel d'offre pour sélectionner des groupements de prestataires pour 2 compétences principales associées :

- AMO : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (Aide et conseils pour les copropriétaires) qui doit être homologué et habilité auprès de l'administration de l'ANAH.
- MOE : Maîtrise d'Œuvre (en charge de la partie technique et la réalisation des travaux)

Nous avons donc lancé un appel d'offre basé sur un Cahier des charges auprès de 4 groupements.

Nous avons éliminé un premier groupement qui n'a pas répondu dans les délais.

Les 3 autres groupements sont venus présenter leurs propositions. A l'issue de ces soutenances deux groupements sont sortis du lot.

Nous vous proposons de voter lors de cette AGE, pour le groupement

« **Copropriété et Diagnostiques(AMO) / ABCdomus (MOE)** ».

Ce groupement a répondu à l'ensemble du cahier des charges :

- L'organisation de l'étude,
- L'engagement envers la copropriété et les copropriétaires,
- Le tarif.

L'ensemble des 3 propositions seront mis à disposition à la loge du gardien pour consultation et transmis par voie électronique sur simple demande.

B Vote

Nous devons réaliser ces travaux et le contexte est actuellement très favorable.

La première phase du projet **consiste simplement à désigner** officiellement par votre vote, avec **quel groupement nous allons travailler** pour effectuer une étude détaillée du projet.

Vos conseils syndicaux ont fait les présélections, puisque vous les avez élus pour prendre ce genre de décisions.

Afin de nous prouver sa confiance pour nous satisfaire durant cette étude, le groupement qui été présélectionné a décidé de ne nous facturer que les heures passées au prix coutant, sans aucun bénéfice.

De plus la mairie de Cergy a décidé de financer une grande partie de cette étude !

Pour synchroniser dans les mêmes termes les votes des copropriétaires des trois unités, la Mairie met à notre disposition la salle de spectacle des Linandes.

Toutes les conditions sont réunies pour un vote favorable et efficace de votre part.

C Etude

Les objectifs sont :

- Mettre à jour les diagnostics énergétiques / amiantes,
- Réaliser un bilan structurel de nos bâtiments,
- Simuler différents types de projets de rénovation, en collaboration avec les habitants, lors de sessions de travail,
- Chiffrer les différents projets,
- Chiffrer les économies d'énergie qui viendront en déduction des charges actuelles,
- Obtenir les engagements des différentes **aides individuelles**,

- Obtenir les engagements du « **prêt bancaire individuel collectif** », par une des 3 banques d'état spécialisées, pour tous les copropriétaires d'une même unité, afin d'étaler dans le temps vos charges trimestrielles supportables (actuellement PTZ : Prêt à Taux Zéro),
- Donner un coût des travaux **par copropriétaire (déduction faite des aides personnelles)**,
- A l'issue de l'étude, préparer le vote de la future AG de l'année prochaine, qui verra le choix du projet de rénovation et le démarrage concret de la phase des travaux.

D Les travaux

L'étude va nous permettre de déterminer les travaux à réaliser et leurs coûts, donc nous ne connaissons pas actuellement de réponses à ce sujet.

E Le planning

A l'issue de cette AGE de juin 2018, nous pourrons engager la phase étude qui durera environ 6 mois :

Pendant ces 6 mois vous serez sollicités :

- Par notre AMO pour faire un point confidentiel sur votre situation personnelle, afin d'obtenir un maximum de subvention en fonction de vos revenus. Il pourra alors vous préciser à la fin de l'étude votre reste à charge réel,
- Pour des ateliers de conceptions et de réflexions,
- Pour des réunions d'informations sur l'avancement de l'étude.

Nous devrions nous revoir vers Mars 2019 pour voter les travaux.

Merci d'avoir pris le temps de lire cette présentation.

Cergy le 16/04/2018

Le groupe de travail des trois unités

Nous finirons en vous proposant quelques réponses à des questions normales que vous pouvez vous poser (FAQ : Foire Aux Questions) :

Pourquoi doit-on faire des travaux de rénovation énergétique ?

La loi ALUR l'impose depuis 2014.

Pourquoi lancer le projet cette année ?

Nous sommes dans le contexte le plus favorable pour obtenir un maximum de subventions, l'année prochaine ce ne sera plus le cas.

Je ne pourrai peut-être pas payer les travaux...

L'étude comprend une partie d'analyse financière personnalisée, car votre situation n'est pas celle de votre voisin, donc votre niveau de subvention et de remboursement de prêt seront adaptés.

Combien vont coûter les travaux ?

A ce stade nous ne le savons pas, c'est le but de l'étude... Une fourchette de travaux n'est pas possible puisque tout dépendra des choix techniques et des matériaux utilisés, fait lors des ateliers de conception.

Mais notre objectif est un projet réaliste et supportable par tous.

Dans combien de temps ce sera fini ?

Nous partons pour un projet d'environ 3 ans.

Concrètement ça va changer quoi positivement ?

- Nous allons gagner en qualité de vie, en confort, avec des appartements mieux isolés thermiquement et phoniquement, étés comme hivers.
- Supprimer pour une longue période les désordres récurrents liés aux infiltrations et donc faire de bonnes économies de réparations, que nous devons actuellement supporter de plus en plus trop régulièrement.
- Augmenter la valeur de notre bien avec des aides de l'état (entre 20 et 30 % selon des agences immobilières).
- Ce qui limitera peut-être les achats des futurs investisseurs cherchant à faire des collocations étudiantes.
- Et puis le plaisir de vivre dans une résidence « neuve » !

Quels risques si nous ne faisons pas ces travaux ?

Le législateur réfléchit sur des **pénalités personnelles incitatives** pour les copropriétés n'effectuant pas ces travaux :

- une majoration significative de l'impôt foncier annuel (Ca va plaire aux mairies !),
- Une taxe fortement augmentée chez le notaire, en cas de vente,
- Idem en cas de succession.

*« Un article du projet de loi sur le "droit à l'erreur et à la simplification" en cours de préparation, prévoit d'habiliter le gouvernement à réformer en vitesse et par décret les règles de copropriété. »
(Magazine « CAPITAL » du 24/09/2017)*