A.G.E. du 10/11/2026 à 18h

Préconisations de vote du Conseil Syndical

Mesdames et Messieurs,
Chers copropriétaires,

Vous avez tous reçu la convocation à l'AGE du 10 novembre. Ce document de 362 pages comporte 55 résolutions proposées au vote et de nombreux documents annexes. Le conseil syndical prend ici l'initiative de fournir un rapide éclairage sur les enjeux et sur les conseils de vote.

L'ensemble des propositions qui sont présentées est le résultat de plusieurs années de travail et réflexion, initié en 2016 par un premier audit énergétique puis un premier projet présenté en AGE en 2017 et refusé par les copropriétaires, puis un deuxième projet couplé à une proposition immobilière proposée par le propriétaire de Super U en 2019, qui n'a pas aboutie non plus.

Au Conseil Syndical nous pensons que le projet présenté maintenant est au **bon niveau de maturité pour faire l'objet d'un vote positif.**

La grande question technique qui restait en suspens est l'inclusion d'une refonte complète de la chaufferie, qui fait l'objet actuellement d'un audit relatif au nouveau besoin de chauffage aprés ravalement (-41 % d'aprés les calculs). Mais il y a beaucoup de sujets qui interfèrent avec une prise de décision : les projets de géothermie évoqué par Alec-Pold, contacté par le groupe de travail ravalement, ainsi que l'intention annoncée par plusieurs copropriétaires d'installer des climatiseurs réversibles, les discussions sur les individualisations de frais de chauffage, etc…



L'autre raison en faveur du vote positif est la **dégradation de notre résidence depuis le dernier ravalement qui a eu lieu en 1986, soit 40 ans.**



Une si longue période pendant laquelle nous avons réparé localement, uniquement là où la dégradation est très (trop) visible, comme les balcons, nous expose à des risques importants qui peuvent engager la responsabilité du syndicat des copropriétaires pour défaut d'entretien. En effet si la moyenne constatée entre deux ravalements s'établit autour de 20 ans, le législateur préconise, et dans certaines communes impose un ravalement tous les dix ans.
(voir par exemple https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F640).

Ainsi, le Conseil Syndical préconise un **vote positif à l'ensemble des résolutions, sauf** :

- les résolutions **4.5** et **4.6**, en effet, la technologie fibre de bois ne nous semble pas présenter une efficacité suffisante compte tenu de ses inconvénients (cf la présentation de la réunion R2)
- s'agissant des résolutions **4.3** et **4.4**, puis **4.7** et **4.8**, nous préconisons de choisir le mieux disant (Luso Décor), les offres techniques ne présentant que peu d'écart visible actuellement.

En résumé, voici les préconisations de vote du conseil Syndical :

4.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE : **pour**
4.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE - RAVALEMENT VARIANTE LAINE DE ROCHE - LUSO DECOR : **pour**
4.4. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE - RAVALEMENT VARIANTE LAINE DE ROCHE – COULON : **contre**
4.5. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE - RAVALEMENT VARIANTE FIBRE DE BOIS - LUSO DECOR : **contre**
4.6. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE - RAVALEMENT VARIANTE FIBRE DE BOIS - COULON : **contre**
4.7. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE - MENUISERIE - LUSO DECOR : **pour**
4.8. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE - MENUISERIE - COULON : **contre**
4.9. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE - VMC - LAURENT : **pour**
4.10. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE - VMC - AIRPUR : **contre**
4.11. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE SUIVI PAR UN MAITRE D'OEUVRE (MOE) : **pour**
4.12. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE COORDINATION DE SECURITE ET DE PROTECTION DE LA SANTE (CSPS) : **pour**
4.13. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TX DE SUIVI PAR UN BUREAU DE CONTROLE (BC) : **pour**
4.14. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TX DE SUIVI PAR UN ASSISTANT A MAITRISE D'OUVRAGE (AMO) : **pour**
4.15. SOUSCRIPTION D'UNE ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE OBLIGATOIRE : **pour**
4.16. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE : **pour**
4.17. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX : **pour**
4.18. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE : **pour**
5. MISE EN PLACE D'UNE REGULATION PREDICTIVE : **pour**
5.1. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE MISE EN PLACE D'UNE REGULATION PREDICTIVE : **pour**
5.2. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TX DE MISE EN PLACE D'UNE REGULATION PREDICTIVE : **pour**
5.3. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE MISE EN PLACE D'UNE REGULATION PREDICTIVE : **pour**
5.4. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX : **pour**
6. SOUSCRIPTION D'UN ABONNEMENT A LA PLATEFORME EFFICAP : **pour**
7. MANDAT A DONNER AU SYNDIC POUR DEPOSER TOUTE DEMANDE DE SUBVENTIONS AUPRES DES ORGANISMES FINANCIERS : **pour**
8. MANDAT A DONNER AU SYNDIC AUX FINS D'OUVRIR UN COMPTE TRAVAUX SEPARE AU NOM DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES : **pour**
9. SOUSCRIPTION AUPRES DE LA CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE-DE-FRANCE D'UN ECO-PRET A TAUX ZERO AU NOM DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DESTINE AU FINANCEMENT DE TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE AU BENEFICE DES SEULS COPROPRIETAIRES ELIGIBLES DECIDANT D'Y PARTICIPER ET MANDAT DONNE AU SYNDIC A L'EFFET DE LE SIGNER (ECO-PTZ « COPROPRIETE ») : **pour**
10. DELEGATION DE POUVOIR POUR LE PRELEVEMENT DES QUOTES-PARTS DE L'EMPRUNT COLLECTIF ET LE RECOUVREMENT DES IMPAYES : **pour**
11. SOUSCRIPTION AUPRES DE LA CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE-DE-FRANCE D'UN EMPRUNT COLLECTIF AU NOM DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DESTINE EXCLUSIVEMENT AU PREFINANCEMENT DES SUBVENTIONS PUBLIQUES ACCORDEES AU SYNDICAT POUR LA REALISATION DES TRAVAUX VOTES (PRÊT COLLECTIF POUR LE PREFINANCEMENT DES SUBVENTIONS) : **pour**
12. SOUSCRIPTION AUPRES DE LA CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE-DE-FRANCE D'UN PRÊT COLLECTIF A ADHESION VOLONTAIRE. (COPRO 100) : **pour**

Le Conseil Syndical vous remercie de faire de **votre présence une priorité**, et par votre vote, prendre part à l'amélioration et l'embellissement de nos immeubles

Votre Conseil Syndical

Partenaires

AMO COPRO
ENTREPARENTHESES ARCHITECTURE
MaPrimeRénov' Copropriété
CAISSE D'EPARGNE
ALEC POLD
Agence nationale de l'habitat
PARIS OUEST LA DÉFENSE
Métropole du Grand Paris
MAZELEYR

Liens utiles ;
Consulter le site Mazeleyre : http://mazeleyre.fr Adresse de messagerie pour joindre le Conseil Syndical : conseil-syndical@mazeleyre.fr