Rencontre du Conseil Syndical avec l'ALEC et avec le syndic - du 4/6/25

Présents : du CS : M. Micheneau, Mme Jouveau, Mme Gurnaud, M. Verdet, Mme Dumas
de l'ALEC : Mme Huguet
de l'agence SQUARE HABITAT : M. Grattier

Excusés : les autres membres du CS

But de la réunion : S'informer auprès de l'ALEC à propos du ravalement de nos façades avec isolation thermique.

- 1) Mme Huguet explique le calendrier : Les copropriétaires seront convoqués 4 fois :
 - Début octobre 2025 : **Réunion publique d'information**: l'ALEC présentera le dispositif MURMUR et la nécessité de choisir un Maître d'œuvre (MOe) renforcé par un Bureau d'Etudes Thermiques . Le CS présentera 3 devis de MOe- BET qu'il aura sélectionnés parmi les 5 ou 6 obtenus par M. Grattier.
NB : Si l'on envisage une ITE, il faut que le MOe soit renforcé par un BET intégré ou non
 - Fin octobre : **Assemblée Générale extraordinaire** : l'AGE n°1 votera pour ou contre l'étude, en choisissant (ou non) un MOe-BET (parmi les 3 retenus par le CS) sur devis donnant le tarif de l'étude préliminaire et celui du suivi éventuel des travaux.
NB. Si un MOe-BET a été choisi, il ne commencera son étude technique que lorsque le syndic aura appelé et reçu les fonds couvrant sa facture. Notre fonds ALUR pourra être utilisé à cet effet.
NB : L'étude calculera le gain énergétique par bâtiment, selon les travaux prévus.
 - En automne 2026 : **nouvelle réunion publique** : Le MOe choisi présentera son étude avec et sans isolation thermique externe (ITE), pour chaque bâtiment séparément, et les travaux correspondants qu'il préconise. Concernant le ravalement avec ITE complète, SOLIHA présentera la quote-part de chaque logement et garage, et le restant dû par chacun après déduction des aides financières (cf §2).
D'après l'ALEC : Coût moyen total d'un ravalement complet = 25 000 € par logement (+ ou - selon les tantièmes). Ce coût ne sera que partiellement couvert par les aides.
NB : M.Micheneau précise que les travaux chez Grand'Maison ont coûté 1300 000€.
 - Fin 2026 : **Assemblée Générale extraordinaire** : l'AGE n°2 votera pour ou contre les travaux proposés avec ou sans ITE complète. Chaque copropriétaire votera en connaissant le montant de sa quote-part et de ses aides financières.
NB : Si les travaux sont votés, ils ne seront lancés qu'à réception de leur financement total. Donc selon le nombre d'appels de fonds, les travaux débiteront au moins 1 an plus tard, donc pas avant la fin 2027.
NB : Toute propriété qui ravale ses façades doit intégrer des travaux d'isolation, sauf dérogation accordée par la Mairie sur déclaration préalable justificative.

2) Mme Huguet explique les types d'aide financière du dispositif Murmur (cf doc de l'ALEC)

Aide pour l'étude : Une subvention de 8 000 € sera octroyée par la Metro pour l'étude du MOe-BET sur PV de l'AGE n°1 ; mais réduite de 10% si les travaux d'ITE complète ne sont pas votés en AGE2.

Aide pour les travaux :

- **Aides de la Métro** - **collective** : 1500 € sont attribués à tous, quelque soit leur revenu et répartis selon les tantièmes, seulement si le gain énergétique est inférieur à 35%
 - **individuelle** : attribuée selon les revenus.
- **Aide de l'Etat Ma Prim' Rénov -copropriétés** (de 2022): Si les travaux sur un bâtiment produisent un gain énergétique d'au moins **35%** , la somme max de (7 500€/logement x N logements) sera attribuée et répartie en tantièmes des logements de ce bâtiment.
Cette condition suppose une rénovation globale sur l'ensemble des postes : murs, toiture, planchers bas, menuiserie des communs et ventilation.
- **Aide de la Commune** sur certificat d'énergie : Meylan n'accorde aucune aide.
- **Prêt à Taux Zéro (PTZ) et aides spéciales de l'Etat et de la Métro** octroyée aux personnes à petits revenus.

3) Les devis des MOe-BET

Nous n'avons reçu que 2 devis :

- **Triconic** préconise un ravalement simple, car il juge le gain de 35% inatteignable pour chacun des 3 bâtiments. Ce qui est probable pour la tour vu le nombre de ses fenêtres
- **RSO** semble plus complet. Il manque l'étude du gain énergétique et de la ventilation.

Le CS demande donc à M. Grattier d'obtenir d'autres devis : JCA, LELY (Away) qui a fait l'étude de Grand'Maison (et le suivi des travaux) et ? et ?. Le CS les comparera avec l'aide de Mme Huguet.

Remarque de Mme Huguet : le MOe-BET Betrec ne prend que des copro de plus de 70 lots.
JCA est en cours de labellisation par la Metro.

NB : Le 51 a déjà payé l'étude de LELY-Away. Les copropriétaires du Rachais qui possèdent un bien à Grand'Maison ont l'étude de LELY et les documents concernant le coût des travaux.

4) Autres travaux urgents à envisager :

Suite aux inondations par EU des cuisines de la tour, chez M. Micheneau (5^{ème} SE) en août 2024 , et en mai chez Mme Delerba (6^{ème} NO) puis Mme Jouveau (4^{ème} NO) , le CS demande

- à connaître le contenu des 3 interventions réalisées par le plombier appelé en urgenc
- à faire curer les 3 canalisations des EU des cuisines de la tour.

Au 19, même requête , suite à l'appel de la locataire de Mme Poujat (au 1^{er})