

Bourg Saint Maurice - Le 29/03/23

**COMMUNICATION DU CONSEIL SYNDICAL  
COMMENTAIRES SUR PROJETS DE TRAVAUX**  
**Communication from the co-ownership council**  
**Council comments on projects**

**Objet: Note « Projet Toitures » / Project memo « Roofs »**  
(Révision 00)

Ce projet a débuté par une mission d'étude qui a été proposée lors de l'AG 2020 (Résolution #20) et a recueilli approximativement 63% des suffrages.

Ce projet résulte de l'observation d'infiltrations les années précédentes (depuis 2018) et des budgets de réparation qui y avaient été alloués (environ 10 000 € sur les 5 dernières années). L'étude a été confiée au cabinet DPS et a pris du retard pendant la période perturbée du Covid et celle sous administration du syndic judiciaire.

Le projet prévoit le remplacement de la toiture (tôle), de la zinguerie et de l'isolation qui s'est dégradée depuis l'origine de la construction il y a 40 ans. Bien que non prévu à l'origine du projet, DPS a finalement inclus un diagnostic de l'état de nos toitures.

Cette étude est toujours en cours et des résultats préliminaires nous ont été remis en Mars 2023.

L'intégralité de l'avant projet peut-être transmis aux copropriétaires sur simple demande auprès du Conseil Syndical.

Une première estimation économique a été faite par le cabinet DPS, soit un budget de l'ordre de 2 300 000 € TTC !

Mais plusieurs points doivent être revus pour finaliser cet avant-projet :

- L'ampleur du travail nécessitera un déroulement en plusieurs phases (seulement un ou plusieurs bâtiments à la fois). Et la planification en résultant, engendrera certainement des gênes saisonnières au niveau de la vie à la copropriété.
- L'étude recommande le remplacement de Velux qui sont à la charge des propriétaires mais dont l'inventaire n'a pas été finalisé.
- Des variantes techniques au niveau de l'isolation (il serait dommage de ne pas profiter de ces travaux pour bénéficier d'une nette amélioration d'isolation si le cout le justifie).
- La possibilité éventuelle de bénéficier d'aides financières.

Tel que le prévoit le Règlement de Copropriété, il sera nécessaire de proposer un vote en AG par bâtiment.

Néanmoins le diagnostic effectué conclu à un état normal, compte tenu de l'âge de la résidence, et dresse une liste d'actions dont un entretien qui permettraient de prolonger la durée de vie de la toiture existante :

- Un suivi de l'état des bandeaux de rive est à prévoir, et de refixer ceux-ci.
- Un remplacement des cavaliers et tirefond défectueux.
- Une reprise des joints d'étanchéité contre les murs sur les solins.

- Mettre en place des lignes de vie ou crochets de sécurité pour effectuer ces travaux en sécurité.

Cette étude a peut-être été lancée un peu prématurément, mais permet d'avoir une idée de l'ampleur économique et technique d'un tel projet et surtout de dresser une liste d'actions qui permet de prolonger la durée de vie de la toiture existante.

La durée de vie prévisible et l'aspect isolation seront très certainement abordés lors de l'analyse du Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) qui devra être prochainement lancé (2023).  
Ces travaux peuvent avoir un impact sur la classification énergétique de nos appartements.

To be translated....

Le Conseil Syndical / [The Co-ownership council](#)