

Chers copropriétaires,

Le **Conseil Syndical**, le **Syndic – MATERA** et l'**Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) – May'Copro**, ont le plaisir de vous adresser cette NewsLetter #2 afin de vous présenter les résultats des 3 derniers mois avec notamment l'enquête individuelle et le choix du MOE (Maître d'Œuvre).

1. Résultats de l'enquête réalisée en septembre 2025

Nous tenons à vous remercier de votre participation à l'enquête, cela a été un succès avec un excellent taux de réponse. Nous obtenons ainsi une **image de l'état de la copropriété avec ses besoins, ses usages et vos attentes**.

Une compréhension forte des enjeux d'entretien, les retours montrent que la copropriété a bien conscience :

- D'étudier les améliorations d'usage tel que l'aménagement de cour, local poubelle / vélo / groupe froid (boulangerie) ou ascenseur.
- Et que, pour la rénovation, les priorités sont les économies d'énergie, le confort thermique été / hiver et la réduction de l'empreinte environnementale.

Le souhait du **traitement de la ventilation** arrive en 1^{ère} position (ex-aequo). Cela est une priorité bien prise en compte par les copropriétaires.

Les problèmes sont avérés dans votre copropriété, après l'analyse de qualité de l'air réalisée sur 2 appartements durant 1 mois, les résultats sont sans appel. La mise en place d'un nouveau système de renouvellement d'air est nécessaire.

Les **traces d'humidité ou de condensation** observées dans les logements confirment le problème de traitement du renouvellement d'air, valable dans les pièces sèches (salon / chambre) ou humides (cuisine / salle de bain / WC).

D'ailleurs les relevés de taux d'humidité mettent en avant des valeurs supérieures aux niveaux recommandés.

Concernant la **partie chauffage**, vous fonctionnez en chauffage collectif avec la vétusté de votre équipement tant de la chaufferie, que de l'équilibrage de la distribution que de l'âge des radiateurs émetteur.

Toutefois votre vision de température de confort reste d'un bon usage avec 19°C voir 20°C de température moyenne.

Votre note sur le confort thermique l'hiver est autour de 6/10 et l'été autour de 5,5/10, un projet de rénovation ne pourra qu'augmenter ce confort.

Peu de travaux privatifs d'isolation intérieure ont été réalisés. La majorité des menuiseries (fenêtres) ont déjà été remplacées.

La solution de traiter les murs d'une isolation par l'extérieur est très pertinente. Ce point devra être étudié en phase conception avec l'architecte (voir avec l'urbanisme les droits d'isolation suivant l'architecture des façades, notamment la brique côté cour intérieur).

Globalement les travaux mis en avant sont :

- En priorité (demandé par 66% des participants) : le ravalement avec isolation, le rafraîchissement des parties communes et la ventilation,
- Suivi par 50% demandant une réfection de la couverture,
- Puis un travail sur l'agencement du local poubelle (cour), accès cave.

***Nota :** L'installation d'un ascenseur est demandée par 25%. Ce point sera étudié dans la conception et proposé lors du vote en option collective.*

🔗 Vous trouverez sur <https://maycopro.com/sdc-25-rue-lavoisier-cachan/> les résultats détaillés avec les observations notables.

2. Chauffage collectif

Le conseil syndical tient à vous informer que si la chaudière fait faux bond, la réparation sera coûteuse. Il est proposé de passer en chauffage individuel temporaire et de trouver une solution d'achat de radiateur électrique individuel.

L'installation d'une chaudière neuve est prévue dans le programme de travaux de rénovation. Il faut compter un démarrage des travaux en 2027.

A noter que fin octobre nous avons reçu une réponse de DALKIA indiquant l'impossibilité de raccordement sur le réseau de chaleur urbaine actuel (réseau trop loin, à 540 m de la résidence).

Pour votre information un raccordement simple, si le réseau était existant au pied de la résidence, aurait la nécessité d'un budget d'environ 150 000 € d'installation (information DALKIA).

De ce fait, dans l'étude du projet de rénovation, nous dimensionnons un remplacement de chaudière avec un calcul de puissance de production qui sera lié à l'économie de chauffage qu'apporte la rénovation, de sorte à ne pas surdimensionner la chaudière et faire des économies de consommation.

De même la distribution, les relevés de consommation de chaleur et robinet thermostatique seront proposés dans le programme de la rénovation.

3. Aménagement de la cour et du hall

Comme vous avez pu le voir dans les résultats de l'enquête, l'aménagement de la cour est souhaité avec notamment l'étude pour la création d'un local / abris vélos, local / abris poubelle ainsi que la création d'un local groupe froid (pour boulangerie).

Le local groupe froid a pour objet d'habiller, de regrouper et de traiter la réduction du bruit des groupes froids de la boulangerie. Tous les frais liés aux groupes froids seront pris en charge par le boulanger.

Nous demandons à étudier par la même occasion une solution pour traiter les besoins des vélos et poubelles. Car la gêne des odeurs dans le hall et la difficulté d'accès à un stationnement de vélo sécurisé dans la copropriété sont remontées de l'enquête.

Un décalage sur la mise en place du local groupe froid a été autorisé du fait de profiter de traiter les 3 sujets en même temps.

Lors de la phase conception du projet de rénovation, le maître d'œuvre réalisera aussi une étude pour réaménager le hall en exploitant le local poubelle existant.

4. Lancement de la phase diagnostic avec choix du prestataire

Nous avons programmé le démarrage de la phase DIA au 6 janvier 2026 et une remise du rapport prévue pour fin février 2026.

Le planning précis de la conception vous est joint en annexe.

Comme échangé précédemment pour le choix du prestataire, nous avons contacté les copropriétaires s'ils souhaitaient consulter des entreprises particulières qu'ils connaissaient.

Nous avons lancé le 17/10/2025, un « appel d'offres ouvert » avec une remise des devis demandé par mail le 03/11/2025.

Le détail des entreprises consultées est :

- 14 Maîtres d'œuvre (Architecte ou Maître d'œuvre),
- 7 Bureaux d'études Thermiques,
- 9 Bureaux d'études Fluides,
- 4 DTG seul.

Le conseil syndical, le syndic MATERA et l'AMO May'Copro ont réalisé une analyse comparative des offres reçues, tenu des entretiens et ont retenu le cabinet : Callixte DÉCHIN avec le bureau d'étude INGÉNIERIE & Co, les plus en adéquation suivant leurs compétences, les besoins et l'attente des copropriétaires.

Les autres offres sont disponibles sur simple demande au syndic ou par mail à accueil@maycopro.fr

Ce choix de MOE présente une enveloppe d'un montant de 64 800 € HT (compris DIA/DTG conception et réalisation).

Il sera d'ailleurs subventionné par une participation de *Métropole Grand Paris* avec la nouvelle prime parue le 15/10/2025 « Métropole Rénov' » d'un montant allant jusqu'à 10 K€.

+ 5 K€ en prime supplémentaire pour l'aménagement de la cour avec un local vélo.

Pour la suite, nous invitons tous les copropriétaires à **réserver la date du mercredi 4 février 2026 à 18h30** afin de participer à **l'atelier N°3** qui se tiendra dans le hall de la résidence en présence du maître d'œuvre (MOE), le bureau d'étude thermique (BET), le syndic et l'AMO, qui vous **présenterons les scénarii possibles du diagnostic**.

Pour votre information des suites, nous tiendrons lors de l'assemblée générale ordinaire de 2026 le vote d'un budget de conception du projet rénovation avec le MOE (architecte et/ou bureau d'études) et frais annexes (BC, CSPA, DAAT, CREP, AMO ...).

L'objectif est que la conception du projet se tienne sur l'année 2026 pour acter le choix des travaux avec les montants correspondants ainsi que démarrer les travaux sur 2027 (après validation des dossiers de financement et de subvention).

5. Utilisation du budget DTG

Voici l'explication sur l'utilisation du budget de DTG voté lors de l'Assemblée Générale du 24 juin 2025 (point 14.1) d'un montant de 6 720 € TTC.

La consultation des MOE décrite ci-dessus a été menée sur les 3 parties : DIA (comprenant DTG) + (option) mission Conception + (option) mission Réalisation.

L'objectif a été d'avoir une vision globale sur les coûts du MOE concernant l'ensemble du projet et ce dès le départ.

La mission DIA comprend le DTG et est en lien direct avec les missions conception / réalisation.

A ce jour nous avons **aucun engagement de pris sur la mission Conception ou Réalisation** mais nous avons les devis correspondants qui seront à voter respectivement sur l'AG ordinaire de 2026 et une seconde AG lors du vote des travaux définitifs.

L'avantage est réel, vous connaissez dès aujourd'hui les honoraires du MOE pour le DIA, Conception / Réalisation avec les BET compris (bureau d'études Thermique, Ventilation ...). Vous n'avez pas de nouvelle consultation à réaliser, le MOE se charge de faire un DIA (DTG) complet en préparant les missions suivantes. Aujourd'hui trop de DTG sont réalisés à moitié et demande à être repris ultérieurement par un second cabinet, ce qui vous génère des frais supplémentaires.

6. Point CS

Le conseil syndical est satisfait de l'avancée du projet de rénovation et vous remercie de votre implication dans les enquêtes et ateliers.

Nous vous souhaitons de belles fêtes de fin d'année.



Contacts utiles

- Syndic – MATERA :
bonjour@matera.eu objet : SDC 25 rue Lavoisier – Cachan
- Conseil Syndical :
lavoisier-25rue-cachan@mail.matera.eu



NewsLetter #2 du 03.12.2025

SDC 25 rue Lavoisier - Cachan



- AMO – May’Copro :
M. Luc DOUDET accueil@maycopro.fr

Nous vous donnons rendez-vous lors du **prochain atelier le mercredi 4 février 2026 à 18h30** dans le hall de l'immeuble pour échanger sur le projet de rénovation de votre copropriété.

Bien à vous,

NewsLetter :

Rédigé par le Conseil Syndical – Mandat 2025/2026,

Tiphane ARNAUDEAU tipharnaudeau@gmail.com

Mardy LONG long_mardy87@yahoo.com

Ema POSADA-MENTILLA ema.posada-mentilla@hotmail.com

Johanna SEVERIN johannaseverin@hotmail.com

Syndic – Matéria

AMO – May’Copro