Vote de l'Avant-Projet-Définitif du cabinet GAP ARCHITECTURE pour la rénovation des façades

Comprenant le programme des travaux et une estimation de leur montant.

Chères et chers copropriétaires.

Nous avons le privilège de partager la résidence du Parc de Beauvillé. C'est une décision que chacun a faite lors de son acquisition. **C'est un bon choix** : en effet cette résidence est belle, très bien située et l'atmosphère générale est paisible.

Nous savions en outre que nous allions partager **un ensemble architectural remarquable** qui exige une « remise à niveau » périodique. Un précédent grand ravalement de façades a déjà eu lieu il y a 25 ans. Il faut recommencer impérativement.

En conséquence, il y a deux ans, **vous avez voté en faveur d'une étude architecturale** en vue de cette rénovation. Confiée au cabinet d'architecture GAP, elle est dorénavant achevée et un programme de travaux est désormais bien défini.

Il ressort du diagnostic que tous les éléments en façades se dégradent, à des stades plus ou moins avancés. Les montants du programme de travaux sont importants, mais il est **aujourd'hui indispensable d'entretenir et de rénover notre résidence** afin de pouvoir la faire perdurer dans le temps**. Nous n'avons plus le choix**. En effet, si ces travaux n'ont pas lieu, le Parc de Beauvillé poursuivra **une dégradation inéluctable** et les coûts de son entretien courant puis de futurs travaux à grande échelle seront bien plus importants. Les réparations isolées, de plus en plus nombreuses, sur les joints des Profilit ou les bétons coûtent très cher. La valeur immobilière des appartements risque aussi décroître.

Il va être nécessaire de monter des échafaudages tout autour des façades, dont le coût est toujours important dans ce type de travaux. L'objectif est de les rentabiliser au maximum afin de ne pas faire exploser la facture. On pourra donc **en une seule fois procéder à ce qui est impératif**, notamment :

- Réparation des bétons dégradés
- Réparation des maçonneries en brique des rez-de-chaussée
- Remplacement de l'intégralité des joints entre les Profilit (ils ont déjà 25 ans, alors que leur durée de vie recommandée est de 10 ans) et entre les cadres en acier et les bétons
- Rénovation de l'ensemble des balcons avec remplacement des garde-corps les plus dégradés
- Protection des bétons et des aciers : peintures anti-corrosion et imperméabilisantes
- Nettoyage complet des façades
- Isolation des nez-de-dalle. Ce dernier poste de travaux est une véritable plus-value pour le confort thermique des appartements, tant en hiver qu'en été.

En toiture, il est prévu une restauration des édicules, une sécurisation des moyens de fixation, une reprise des acrotères en béton et un remplacement des couvertines.

Les travaux comprennent également la rénovation de la passerelle du G2 vers le G1 et des trois bâtiments annexes (MFR, DUO Immobilier et évêché). Ainsi, **c'est bien l'ensemble du site "Parc de Beauvillé"** qui bénéficiera d'une restauration harmonieuse.

Nous devrons donc voter pour un programme de travaux et son coût estimé. Il est important d'avoir à l'esprit que le montant prévisionnel de 2,6 M€ a été calculé au plus large. On peut donc espérer un coût final moindre. Il faudra également ajouter des prestations obligatoires liées aux travaux : bureau de

contrôle, assurance dommage-ouvrage, coordination sécurité et protection santé (CSPS). C'est pourquoi, afin de voir large**, le syndic estime l'enveloppe à environ 2,8 M€, ce qui revient à 28 euros par tantième.** À titre indicatif, vous pouvez calculer le montant de votre contribution selon les tantièmes (28 X votre nombre de tantièmes). Le fonds de travaux, dont nous avons volontairement augmenté la contribution pour cette année afin d'amortir ces coûts, sera en grande partie utilisé et financera environ 20% de ce total, abaissant ainsi la somme finale à environ 2,24 M€. Enfin, les montants restants seront prélevés **selon un échéancier qui s'étalera sur plusieurs années** tout au long de la durée des travaux. Vous en règlerez donc la somme sur plusieurs trimestres.

Il s'agit aujourd'hui de voter pour la poursuite de la mission de GAP et du projet de rénovation. Suivra ensuite la phase de consultation des entreprises puis un nouveau vote en AG sur les devis qui donneront les coûts réels.

Le **Conseil Syndical vous invite donc à VOTER POUR la proposition concernant l'Avant- Projet-Définitif du cabinet GAP ARCHITECTURE pour la rénovation des façades** afin d'engager la rénovation du Parc de Beauvillé.

Vous trouverez les derniers documents produits par GAP (diagnostic architectural mis à jour, CCTP à destination des entreprises et récapitulatif travaux) sur :

- le site MASSET FRERES, dans votre espace personnel rubrique "mon immeuble" puis "informations".
- Vous les trouverez également sur le site de la résidence : https://www.residence-parcdebeauville.fr/
- ou encore en scannant le QR code en bas de ce document avec votre smartphone.

Nous restons à votre disposition afin de répondre à vos questions. Vous pouvez nous contacter à l'adresse : beauville-visites@proton.me ou depuis la rubrique "contact" du site internet de la résidence ci-dessus.

Le Conseil Syndical
Le 2 novembre 2026

Pour télécharger les documents GAP ;
Scannez :