

VME RESIDENTIE WELLINGTON
Hendrik Consciencelaan 3
8660 DE PANNE
KBO 0833.535.153

Note d'orientation et vision d'avenir avec proposition de budget pour la Résidence Wellington du 29/06/2019

Cher copropriétaire,

Notre bâtiment date de l'année 1978.

Le conseil de copropriété et le syndic ont constaté qu'un nombre de défis concernant la conservation et la sécurité de notre bâtiment sont à réaliser à court et moyen terme. Tous les projets proposés sont tout aussi urgents et nécessaires, et ont un impact financier significatif. Pour cause du sérieux et de l'urgence, on a décidé de faire passer une assemblée générale extraordinaire (AGE).

LISTE DES PROJETS :

1. L'isolation du toit (l'isolation des terrasses des penthouses):

En Flandre, une loi oblige l'isolation des toits des résidences privées et des biens en location construits avant le 1^{er} janvier 2006, et ce, à l'horizon 2020.

À réaliser avant 01/01/2020, si non les appartements individuels ne sont plus autorisés d'être présenté sur le marché de la location, sous peine de poursuite judiciaire.

Voir rapport consultatif de l'ingénieur Deconinck du 24/04/2019 (ci-joint en NL)

Budget total estimé : 220.000 €

À réaliser : Avant 01/01/2020

2. Rénovation approfondie de la façade :

Ces travaux comprennent la restauration profonde de tout dommage et dégradation du béton, la protection des constructions en béton et des terrasses contre toutes autres influences météorologiques et sel de mer. Pour réaliser ces travaux, toutes les balustrades et diviseurs de terrasse doivent être enlevés, et ensuite être remplacés par des nouvelles qui répondent aux nouvelles hauteurs légales et à la sécurité incendie (diviseurs de terrasse à charnières). Des réparations locales et limitées sont exclues.

Voir rapport consultatif de l'ingénieur Deconinck du 24/04/2019 (ci-joint en NL) : Ce rapport est très clair : Plus on retarde les travaux, plus les dégâts et les frais augmentent progressivement.

Budget total estimé : 2.600.000 €

À réaliser : Début des travaux dans les 3 ans dès aujourd'hui, risquant des impacts progressifs sur les dégâts et les finances.

3. Rénovation de la conciergerie :

Le studio que le concierge occupe(ait) , a été habitée en permanence pour 40 ans et entretemps elle semble vieux et décrépit. La cuisine et la salle de bain datent encore de la construction du bâtiment, et ne répondent plus aux exigences du confort contemporain et devait être remplacé avant que le nouveau concierge s'installe dans la résidence. Puisqu'il va déjà utiliser l'appartement dès fin mois de juin 2019, l'association de copropriété devra louer une habitation de remplacement dans notre bâtiment pour la durée des travaux.

Notre décision (approuver ou non) concernant ces travaux aura inévitablement un impact sur la motivation et la volonté du concierge.

Budget total estimé : 14.000 €

À réaliser : Immédiatement après l'approbation de l'offre par l'assemblée générale extraordinaire en cours.

4. **Sécurité incendie** : En tenant compte de la diversité de ces travaux, nous les répartirons en sous-projets et les effectuerons sur quelques années comme suit :
- Sous-projet 1 : Conseil à chaque copropriétaire de prévoir temporairement un gros marteau dans son appartement pour, en cas d'urgence, briser les diviseurs de terrasse nécessaires pour évacuer par les balcons situés sur la façade avant du bâtiment.
 - Sous-projet 2 : Installation d'une centrale anti-incendie avec détecteurs de fumée, boutons d'alarme, sirènes et une module pour message d'alarme téléphonique. La centrale anti-incendie s'utilisera aussi pour connecter et contrôler d'autres éléments (portes coupe-feu, etc.). Tous les éléments visibles aux étages habités seront sans fil pour éviter des câbles sur les murs et les plafonds.
 - Sous-projet 3 : Compartimentation du sous-sol avec portes coupe-feu et des cloisons coupe-feu correspondantes, des portes coupe-feu avec des aimants automatiques pour utilisation facile.
En même temps les copropriétaires auront l'occasion de participer à un achat groupé de portes coupe-feu pour l'accès de leur appartement, à la charge de chaque copropriétaire individuel.
 - Sous-projet 4 : Installer des éclairages de secours supplémentaires, en tenant compte de la nouvelle compartimentation qui se forme après le montage des portes coupe-feu au sous-sol.
 - Sous-projet 5 : L'étanchéité au feu des passages verticaux des tuyauteries entre le sous-sol et le rez-de-chaussée.
 - Sous-projet 6 : La conformité du lieu de chauffage (chaudières de + 70 KW) dans la norme NBN B61-001 : Installer un détecteur incendie, un avertisseur de CO, une détection de gaz qui, en cas de détection, activent une vanne de gaz automatique supplémentaire et coupent le courant à proximité de l'installation de combustion.
 - Sous-projet 7 : Extincteurs mobiles supplémentaires : Actuellement, pas la moitié des extincteurs requis par la loi sont présents, cette norme est également utilisée par les compagnies d'assurance.
 - Sous-projet 8 : Matériel de lutte contre l'incendie humide : L'installation d'arroseurs automatiques et de moulins d'incendie dans le garage souterrain, sur le territoire de Wellington, en connectant au réseau Westland existant (avec leur accord). Installer des moulins aux étages si techniquement possible et raisonnable.
 - Sous-projet 9 : Icônes de sécurité dans tout le bâtiment : Mettre à jour et compléter après finalisation de tous les sous-projets précédents.
 - Sous-projet 10 : Peindre les structures de support métalliques dans le garage souterrain avec de la peinture ignifuge. Si possible, le faire effectuer par le concierge.

Budget total estimé : 42.000 €

Chaque sous-projet sera expliqué en détail et proposé au vote lors des futures assemblées générales selon le calendrier ci-dessous.

Calendrier de mise en œuvre :

Sous-projet 2 : Après approbation des offres lors de l'assemblée générale (AG) ou l'assemblée générale extraordinaire (AGE) suivante, fin 2019.

Sous-projets 3 + 4 + 5 : En 2020 (AG fin 2019)

Sous-projet 6 : En 2021 (AG fin 2020)

Sous-projet 7 + 8 + 9 : En 2022 (AG fin 2021)

Sous-projet 10 : Au plus tard en 2022 ou avant

Le service de prévention des pompiers fait remarque aux obligations de chaque copropriétaire pour la situation actuelle et souligne qu'en cas de calamité avec décès ou blessures graves, chaque copropriétaire individuel peut être tenu responsable, et indique clairement que chaque copropriétaire est conscient de cette situation assez dangereuse dont le syndic l'a informé du rapport de prévention des incendies.

En outre, il n'est pas clair et incertain quelle serait la position de la compagnie d'assurance-incendie : Sera-t-elle toujours prête à rembourser en renonçant au rapport de prévention des incendies ?

5. **Calorimètres** : Depuis 2016, il est interdit par la loi de mesurer les coûts de chauffage au moyen de compteurs horaires. Nos compteurs horaires individuels actuels doivent être remplacés par des calorimètres individuels.
Budget total estimé : **60.000 €**
À réaliser : Après le projet de la rénovation approfondie de la façade.

6. **Les ascenseurs** : Les ascenseurs contiennent un certain nombre de composants non fiables (entre autres les portes intérieures), c'est le résultat d'un choix politique antérieur consistant à opter pour l'option la moins chère pour le type de porte intérieure (type porte d'autobus au lieu de porte télescopique) qui est plus sensible à l'usure et aux défauts. Certaines parties sont même déformées et pliées à cause d'une utilisation incorrecte.
De plus, une optimisation peut avoir lieu en remplaçant les téléphones d'urgence fixes avec un abonnement téléphonique coûteux, par un module GSM via une carte SIM avec abonnement à 0 euros.
Des commandes d'urgence devront également être installées pour amener automatiquement les ascenseurs au rez-de-chaussée en cas d'alarme incendie.
L'évaluation et la planification approfondies ne sont possibles qu'après avoir effectué l'inspection d'analyse de risques (tous les 15 ans) qui sera effectuée prochainement.
Budget total estimé : **30.000 €**
Voir rapport de l'inspection d'analyse de risques des ascenseurs : Est attendu.
À réaliser : Dépend du rapport.

7. **Le rapport d'inventaire d'amiante** : Il s'agit d'un rapport rédigé légalement par un expert qui fait l'inventaire de tous les matériaux de construction d'amiante possibles dans notre bâtiment, et puis il fait une déclaration dans une base de données gouvernementale spécifique.
Budget total estimé : **1.000 €**
À réaliser : Probablement à la fin de 2021 ou au début de 2022.

8. **L'isolation du toit des penthouses (le toit supérieur)** :
À présent, la couverture de toit est constituée d'une isolation de toit de 5 cm (PIR) et une finition en bitume. Ces travaux datent déjà d'environ 18 ans. Si, dans quelques années, des réparations à la finition de bitume sont nécessaires, alors nous sommes légalement obligés d'aligner complètement cette partie de toit sur la législation en vigueur en matière d'isolation. Dans la pratique, cela signifie qu'il faut enlever l'isolation existante et éventuellement appliquer un nouveau pare-vapeur, placer l'isolant d'épaisseur conforme (10 cm de PIR) et une membrane de toiture en EPDM, qui doit nous garantir une durée de vie utile d'au moins 40 ans. Puisque le paquet d'isolation augmente en hauteur, alors les profils de bord de toit doivent aussi inévitablement être remplacés.
Budget total estimé : **95.000 €**
À réaliser : Espérons seulement dans 5 à 8 ans ou un peu plus tard, sauf en cas de problèmes de dommages inattendus.

CONCLUSION : PROPOSITION DE BUDGET

Le budget actuellement prévu pour les travaux est de 3.000.000 d'euros.

Pour pouvoir financer tous ces travaux, nous devons constituer le fonds de réserve (actuellement c'est négligeable) en proportion de 600.000 d'euros par an, pendant environ 5 ans à partir d'aujourd'hui, à demander en 2 versements par an. Si nécessaire, le budget doit être ajusté entre-temps en plus ou en moins.

Au cours de cette année civile 2019, une première provision de 300.000 d'euros doit déjà être demandée pour le fonds de réserve.

Nous comptons sur votre entière approbation de cette note d'orientation et vision d'avenir, afin de protéger notre patrimoine et la sécurité de ses propriétaires et résidents.

Pour mieux répondre à vos questions, nous vous demandons d'envoyer toutes vos questions au sujet de cette note au syndic par écrit (annie@euroimmo.be), au plus tard deux semaines avant l'assemblée générale extraordinaire du 29 juin 2019, afin que nous puissions vous informer à fond.

Le syndic

Le syndicat de copropriété