

**Réunion en présentiel en présence de Madame FAYETTE (Immo de France)**

PRESENTS			
Mme BAUDOIN	P	M. LASNIER	P
Mme ZEMMOUR	P	M.MORTEROL	P
Mme CLERC	A	M. RIEUBLANC	P
Mme ROCHE	A	M. ZAIDI	P
Mme CARRE	P		

(P) Présent - (A) Absent

SECRETAIRE DE SEANCE : Rachel CARRE

**POINT SUR LA RESOLUTION 6 de la dernière AG** (approbation des comptes de l'exercice clos 2021) :

Après plusieurs coups de fils de Mr Lasnier, le syndic accepte de nous rembourser les 5 704 € liés à la tenue de l'assemblée générale extraordinaire de mars 2021 pour lesquels nous avons posé un amendement lors de la dernière assemblée générale de septembre 2022.

Cette somme devrait apparaître en comptabilité en janvier 2023.

**SUIVI PROJET BALCONS / GARDE-CORPS / RAVALEMENT / ITE (Isolation Thermique par l'Extérieur)**

Une réunion spéciale du conseil syndical a eu lieu le 19 décembre 2022 pour étudier les premières analyses réalisées par Techmo, le bureau d'études en charge d'accompagner la copropriété. Les premiers chiffrages des travaux et des différentes options ont été étudiés par le conseil syndical.

Suite à cette première réunion de travail, des questions complémentaires ont été posées par le conseil syndical notamment concernant les garde-corps (remplacement ou réparation), les implications d'une isolation par l'extérieur sur l'aspect extérieur de la résidence et d'autres éléments.

Lors du conseil syndical du 10 janvier 2023 et suite aux réponses reçues, un nouvel échange a eu lieu avec Techmo concernant le projet.

Lors de cet échange, Techmo a proposé au conseil syndical de prendre contact avec le conseil syndical d'une copropriété de Savigny (91) qui a eu la même décision à prendre concernant la

réparation ou le changement des garde-corps. Une visite va être organisée sur site dans cette copropriété afin d'observer sur cette période longue les effets d'une réparation.

Le coût d'une réparation serait moins élevé qu'un changement, les chiffrages sont en cours pour en évaluer l'écart exact et mesurer les avantages et inconvénients de chacune des deux solutions.

D'un point de vue qualitatif (hors écart de prix), le changement des garde-corps présente plusieurs avantages :

- Des travaux plus pérennes pour la résidence
- Une garantie décennale sur les travaux (pas de garantie décennale en cas de réparation)
- La possibilité de déporter les nouveaux garde-corps dans le scénario ITE et donc de limiter la perte d'espace sur les balcons
- Parmi les éléments en faveur d'un changement, l'aspect esthétique doit être pris en compte avec un risque de disparités entre éléments vieillis (des garde-corps réparés) et d'autres complètement neufs (résidence ravalée). Un changement vers un modèle plus actuel pourrait valoriser la résidence en veillant toutefois à la prise en compte de la question de la luminosité qui est fondamentale pour les premiers étages en particulier (éviter notamment les vitres dépolies ou barreaux trop épais, en biais, etc.)

Les échanges ont également porté sur les avantages et inconvénients de l'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) notamment sur un meilleur confort d'été en cas de températures très chaudes (canicules), un meilleur confort d'hiver lors de températures froides, sur les économies de chauffage/d'énergie en hiver avec une baisse prévue de 15 à 20% de la consommation et sur l'augmentation de la qualité de la résidence et de la valeur/du prix de vente des logements.

Mr Morterol faire des estimations plus précises pour notre résidence en particulier à croiser avec la très forte augmentation du coût du gaz auquel notre copropriété devra faire face en 2024 lors de la sortie de notre contrat actuel : notre contrat actuel est un contrat avec des prix bloqués négocié par le conseil syndical avant la hausse des prix qui a lieu depuis 18 mois.

L'inconvénient du scénario ITE est une perte de surface des balcons car l'isolation est posée sur la façade extérieure. Cette perte de surface pourrait cependant être en partie compensée par une déportation vers l'avant des garde-corps (en cas de changement des garde-corps). Une perte de surface des fenêtres est également soulignée mais qui pourrait être compensée par les teintes très claires des encadrements.

Il faut noter par ailleurs que les aides individuelles du gouvernement et des acteurs publics pour les travaux d'isolation ont augmentées très récemment et n'ont jamais été aussi importantes (montants à préciser).

Un prochain conseil syndical dédié au projet est prévu le 1<sup>er</sup> février 2023 avec le syndic, Techmo et MEV.

## **MISE EN OEUVRE DES RESOLUTIONS VOTEES EN AG**

Résolution #23 : modifications règlement de copropriété :

- À la suite des conclusions de l'audit du règlement de copropriété, des modifications et mises jour sont à prévoir. Montant du devis pour la rédaction des éléments à modifier et suite de l'audit du règlement de copropriété : 3500 Euros TTC
- Pour mémoire, Il serait également intégrée la création d'une clef de répartition « charges ensemble des bâtiments » pour les travaux concernant l'ensemble des bâtiments et pour la

---

Recevoir l'actualité du Conseil Syndical par mail – s'inscrire à la liste de diffusion : [copro.rjda@gmail.com](mailto:copro.rjda@gmail.com)  
Tous les comptes-rendus des réunions : [www.coprorjda.com](http://www.coprorjda.com)

désignation d'au maximum 9 suppléants au sein du conseil syndical. Suivi par Mme Fayette

Résolution #29 : plan incliné bât 7 - Travaux réalisés de façon satisfaisante

Résolution #39 : Mise en place dans le parking sous-sol d'une solution de bornes électriques. Mme Fayette doit contacter l'entreprise Zeplug pour la suite des opérations.

Résolution #40 : Mise en place du compost

- Mme Carré rend compte de son entrevue téléphonique avec Mme Mouton qui prend la tête du projet pour les résidents. Celle-ci souhaite tenir une prochaine réunion des résidents intéressés par ce projet au sein de la résidence.
- Le Conseil informe des modalités pratiques que Mme Carré transmettra.

## AUTRES SUJETS

Devis pour travaux à mener suite aux dégradations d'Experurba sur certains balcons.

- Des premiers devis ont été reçus.
- Décision à prendre lors d'un prochain conseil syndical

Chauffage :

- Point sur le remplacement des plaques (cf devis validé de la société GRIFF pour le remplacement des plaques de 4033,42 euros)
- Point sur la demande de devis à effectuer auprès d'entreprises de calorifugeage pour faire calorifuger les "points singuliers" de la chaufferie en bénéficiant des aides de l'état et/ou des CEE

Travaux divers

- Demande remplacement d'un segment de canalisation d'eau pluviale dans le parking de Mme Beaud
- Remplacement des extincteurs suite effractions au sous-sol
- Commande d'un Miroir extérieur sortie parking sous-sol avenue Jeanne d'Arc. Relance par Mme Fayette
- Démontage du jeu à ressort. Les travaux sont commandés avec choix de la société Luzatec, 540 € TTC
- Rénovation des portes d'accès aux caves : Bon travail pour la pose des plaques au bas des portes mais résultats parfois décevants pour la peinture. Des remarques peuvent également être faites sur le travail de peinture effectué cet été dans les halls 7 et 9 : Problèmes constatés sur l'état des plantations à l'intérieur des halls, fissures mal colmatées au plafond... Ces remarques ont fait l'objet d'un mail de la part de Mr Rieublanc à la Sté Stravicino, le lendemain de cette réunion ainsi qu'un courrier de Madame Fayette à la même société.
- Problème déclaré d'une fissure sur une façade au N° 21, avec infiltration et dégât des eaux. Un devis a déjà été demandé par Mme Fayette. Un second va suivre.
- Point sur les comptes + RGDD Les comptes n'ont pas pu être vérifiés pour des problèmes d'intranet déficient chez notre syndic

- Point sur les mobilités douces / stationnement vélo. A reprendre lors d'une prochaine réunion.
- Porte de séparation à changer au sous-sol du 17 (entre le 17 et le 19), devis à faire. Point reporté.

## **QUESTIONS DIVERSES**

- Mme Fayette doit suivre le problème de vente du local ménage, actuellement bloquée par le notaire pour des travaux à réaliser.
- Mme Fayette informe du prochain renouvellement d'assurances qui devrait entraîner une augmentation substantielle. Il est envisagé de changer de courtier (Plast actuellement)
- Une solution d'évacuation est à trouver pour la chaudière en panne mise de côté et pour les anciens radiateurs qui ont été remplacés.
- Mme Fayette continue à suivre la demande de la résidence mitoyenne Valandry qui souhaite que nous cofinancions les travaux à faire sur le mur de séparation. Le conseil syndical a émis une décision défavorable et ne souhaite pas donner suite.

## **PROCHAINES REUNIONS DU CONSEIL SYNDICAL**

- Mercredi 1er février 2023 à 19h00 (réunion consacrée au projet de réfection des balcons / garde-corps / ravalement / ITE)
- Lundi 13 février 2023 à 19h00 (conseil syndical ordinaire)