

RES. "JEANNE D'ARC"

7-25 AVENUE JEANNE D'ARC
92 160 ANTONY

CONSEIL SYNDICAL Compte rendu de la réunion du **25 avril 2023**

Réunion en présence de Madame FAYETTE (Immo de France)

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

(P) Présent - (A) Absent

SECRETAIRE DE SEANCE : Christophe LASNIER

• MISE EN ŒUVRE DES RESOLUTIONS VOTEES LORS DE LA DERNIERE AG

Résolution #23 : modifications du règlement de copropriété

Relance à faire → Mme Fayette

Résolution #39 : Bornes électriques parkings sous-sol

Enedis nous propose de procéder à la pose du nouveau compteur Zeplug en date du 23 mai. A ce jour, trois copropriétaires ont fait installer une borne individuelle sur leur emplacement de parking.

Résolution #40 : Mise en place du compost

Le composteur a été installé et inauguré le samedi 15 avril.

Les plantations seront réalisées prochainement et bénévolement par les copropriétaires en charge du projet de composteur.

• PROJET « BALCONS – GARDE-CORPS – RAVALEMENT » ET PREPARATION DE L'AGE DE FIN JUIN 2023

La 2^{nde} réunion d'information auprès des copropriétaires a eu lieu le mercredi 19 avril 2023 en présence des cabinets Techmo et MEV :

- Le projet et ses différentes options ont été présentées en détail lors de cette réunion qui a duré environ 3 heures.
- Un support spécifique de présentation avait été élaboré pour cette occasion et sera diffusé prochainement aux copropriétaires via la mailing-list du conseil syndical. Ce support a repris l'ensemble des éléments techniques du projet.
- Le support a ensuite présenté les éléments financiers globaux et les grandes simulations par bâtiment et par typologie d'appartement, en incluant les différentes natures d'aides financières et de subventions.
- Il convient de noter que seul le scénario « Ravalement avec isolation thermique par l'extérieur + VMC » donne droit à des aides financières.

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

A ce stade du projet et après consultation de l'avocat de la copropriété, **les résolutions devraient être présentées au vote de la manière suivante lors de l'AGE :**

- Des résolutions concernant les travaux de base c'est-à-dire l'étanchéité des balcons + changement des garde-corps
- Deux options seront ensuite soumises au vote :
 - o Une option 1 « Ravalement avec Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) + VMC ». Seule cette option 1 permet de bénéficier d'aides financières de l'Etat et du Département des Hauts-de-Seine.
 - o Une option 2 « Ravalement simple ».

Les copropriétaires auront donc le choix de voter :

- Pour les travaux de base uniquement = étanchéité des balcons et changement des garde-corps
- Pour les travaux de base + l'option 1 = étanchéité des balcons et changement des garde-corps + ravalement avec Isolation Thermique pour l'Extérieur (ITE) + VMC
- Pour les travaux de base + l'option 2 = étanchéité des balcons et changement des garde-corps + ravalement simple
- Ou contre les diverses résolutions

Présentation du détail des travaux :

- **Travaux de base (étanchéité des balcons + changement des garde-corps) :** ces travaux sont les travaux nécessaires pour répondre aux forts désordres touchant les balcons depuis de nombreuses années. Cela fait une dizaine d'années que ces désordres sont identifiés. Ces travaux seront votés à l'article 24.
- **Option 1 « Ravalement avec Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) + VMC » :** En plus des travaux de base, cette option est la seule option qui permet de bénéficier des diverses aides et subventions (notamment ma Prime Renov et aides du Département du 92). Cette option, qui sera votée à l'article 25, permet de réaliser les travaux les plus complets et les plus bénéfiques à la qualité de la résidence et des appartements à court, moyen et long terme :
 - o Amélioration de l'étiquette énergétique de la résidence et des appartements (passage de D à C)
 - o Amélioration du confort d'été dans un contexte où les étés seront de plus en plus chauds et les canicules de plus en plus fréquentes
 - o Amélioration du confort d'hiver
 - o Baisse des consommations énergétiques au cours de l'hiver
 - o Baisse des charges liées aux dépenses d'énergie dans un contexte où le prix du gaz est instable et où notre contrat à prix bloqués prendra fin en 2024
 - o Augmentation du prix de vente des logements dans un contexte où la qualité de l'isolation, le coût des charges et l'étiquette énergétique sont des éléments qui sont des éléments de plus en plus regardés par les acheteurs
 - o Il convient de noter que Techmo a identifié un modèle de garde-corps qui permet de ne perdre aucun espace sur les balcons. Ce modèle est avec un pied déporté et permet de ne pas perdre de la surface sur le balcon. La mousse résolique (isolation) prendra environ 10 cm et le nouveau garde-corps sera déporté d'environ 10 cm.
- **Option 2 « Ravalement simple » :** En plus des travaux de base, cette option permet de réaliser le ravalement de la résidence. Cette option n'inclut aucun travaux d'isolation et ne permet de bénéficier d'aucune aide financière. Cette option sera votée à l'article 24 dans l'hypothèse où l'option 1 serait rejetée.

Présentation du coût des travaux

Lors de la réunion d'information, les coûts des travaux ont été présentés pour permettre à chaque copropriétaire d'avoir une vue globale des coûts individuels par bâtiment et par typologie d'appartements :

- Scénario 0 = coût des travaux de base
- Scénario 1 = coût des travaux de base + Option 1 (Ravalement avec Isolation Thermique par l'Extérieur - ITE + VMC)
- Scénario 2 = coût des travaux de base + Option 2 (Ravalement simple)

Voir les documents de Techmo et MEV qui seront diffusés prochainement pour le détail des informations.

Prochaines étapes et calendrier prévisionnel

- Pour faire suite aux demandes faites en réunion d'informations n°2 balcons-ravalement, le Conseil syndical va étudier avec Techmo, notre maître d'œuvre, la possibilité de présenter un ou plusieurs autres modèles de garde-corps plus proche de notre existant
- Préparation d'une 2nde version d'Ordre du Jour pour l'AGE par le syndic
- Jeudi 11 mai à 19h : Conseil syndical spécial Balcon avec Techmo et MEV pour finaliser le projet de convocation à l'AGE
- Préparation d'une 3^{ème} version d'Ordre du Jour pour l'AGE par le syndic
- Nouvelle relecture du projet de convocation par l'avocat de la résidence
- Lundi 22 mai : envoi des convocations
- Dans les 8 jours après l'envoi des convocations, envoi par MEV des simulations financières individuelles
- Mardi 13 juin à 19h : Réunion d'information n°3 avec les copropriétaires (salle à côté de l'Eglise)
- Lundi 26 juin à 19h : Assemblée général extraordinaire (salle à côté de l'Eglise)

Toutes les salles sont réservées.

● **PRESTATAIRE POUR L'ENTRETIEN DES PORTES DE GARAGE**

En attente des devis suite appel d'offre lancé à la demande du conseil syndical

● **REPARATION PROVISoire BALCONS**

Les premiers travaux ont été réalisées par l'entreprise *Versant Bâtiment* (4147 Euros) pour remettre en état les dégradations faites lors de l'audit de l'état des pieds de garde-corps.

Un nouveau devis a été demandé pour réparer les éléments qui ne l'ont pas encore été → **Mme Fayette**

● **DIVERS :**

- **Relancer la mairie pour la pose du miroir sortie rampe parking côté rue Jeanne d'Arc :** prévenir M. Zaïdi lors de la pose pour validation de l'emplacement exact → **Mme Fayette**

● **ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 2023**

Une recherche de dates sur octobre a été lancée pour identifier une salle pour l'AG ordinaire. En attente des retours des loueurs de salles.

Compte-tenu des coûts liés aux scénarios proposés en AGE, l'ordre du jour de l'AGO devrait être light et ne pas comporter de projets de travaux majeurs.

Projet d'ordre du jour à travailler en juin-juillet-mai, et qui devrait comporter les résolutions suivantes, sous réserve :

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

- Résolution pour la vente de la salle commune (suite demande d'un copropriétaire)
- Résolution pour l'annulation de la vente du local de ménage (compte-tenu de la demande précédente concernant la salle commune)
- Résolutions pour le changement des portes d'entrées des différents halls d'entrée

Il convient de noter que les entreprises qui auraient à faire les travaux concernés par l'assemblée générale extraordinaire auront certainement besoin que des locaux soient mis à leur disposition pendant le temps des travaux.

- **CONTROLE DES COMPTES DE L'EXERCICE 2022**

Le contrôle des comptes de l'exercice 2022 a débuté et fait a priori apparaître un solde créditeur pour les copropriétaires.

Une ébauche du budget 2024 sera réalisée d'ici juillet-août et devra notamment tenir compte de l'augmentation déjà constatée de certains postes (contrat location compteur EC, contrat ménage, sortie OM...)

- **DATE DES PROCHAINES REUNIONS**

Jeudi 11 mai à 19h : conseil syndical spécial projet balcons/gardes-corps/ravalement/ITE

Jeudi 25 mai : Conseil syndical ordinaire

Mardi 27 juin à 19h : conseil syndical spécial projet balcons/gardes-corps/ravalement/ITE

A NOTER DANS VOS AGENDAS

LA 3EME REUNION D'INFORMATION
CONCERNANT LE PROJET DE REFECTION DES BALCONS, DES GARDE-CORPS,
LE RAVALEMENT ET L'ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR (ITE)

AURA LIEU LE :

**MARDI 13 JUIN A 19H : REUNION D'INFORMATION N°3 AVEC LES
COPROPRIETAIRES (SALLE A COTE DE L'EGLISE)**

**VOUS POUVEZ PAR AILLEURS D'ORES ET DEJA NOTER
LA DATE DE L'AGE DANS LE CADRE DU PROJET :**

LUNDI 26 JUIN A 19H : ASSEMBLEE GENERAL EXTRAORDINAIRE