

Réunion en présence de Madame FAYETTE (Immo de France)

PRESENTS					
Mme BAUDOIN	P	M.MORTEROL	A	M. ZAIDI	P
Mme BERMOND	A	M. MUSIALSKI	P	Mme ZEMMOUR	P
Mme CARRE	A	M. LASNIER (Président)	P	Mme ROCHE	A

(P) Présent - (A) Absent

INVITEE : Mme PAROT

SECRETAIRE DE SEANCE : I. ZAIDI

• **PROJET « BALCONS – GARDE-CORPS – RAVALEMENT »**

✓ **Appel de fonds travaux au 1^{er} mars 2024**

IMMO IDF (Maître d'Ouvrage) a adressé à tous les copropriétaires l'appel de fonds individualisé concernant les travaux de rénovation des balcons et garde-corps, d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) et le ravalement. Ces fonds vont être déposés sur un compte à la Caisse d'Épargne d'Île-de-France et IMMO IDF va pouvoir commencer à passer les contrats avec les entreprises retenues (notamment SOCATEB), avec versement d'acompte.

✓ **MEV (ingénierie financière)**

Le Bureau d'Études MEV est chargé de la constitution des dossiers de demandes d'aides collectives et individuelles auprès des différents financeurs. La partie collective du dossier a déjà été montée auprès du Conseil Général des Hauts-de-Seine (92). Les copropriétaires concernés par les aides individuelles seront sollicités à partir de fin mars.

MEV a reçu une première proposition d'un mandataire concernant les Certificats d'Économie d'Énergie (CEE). En attente de la réponse d'une deuxième proposition (MEC), mieux-disante pour transmission au Conseil Syndical → **MEV**

✓ **COPRO 100**

Les copropriétaires souhaitant souscrire une prêt COPRO 100 auprès de la Caisse d'Épargne d'Île de France vont être contactés prochainement par IMMO IDF pour confirmer leur intention. En attente des dossiers de montage du prêt COPRO 100 → **Mme Fayette**

✓ **CALENDRIER PREVISIONNEL DES TRAVAUX**

Les contrats avec les entreprises seront signés dès réception des fonds de la part de l'ensemble des copropriétaires.

Dès signature et réception d'un acompte, l'entreprise SOCATEB désignera un chef de chantier et un conducteur des travaux puis commencera à travailler sur la déclaration préalable des travaux qui devra ensuite être déposée en Mairie d'Antony.

Le démarrage des travaux devrait avoir lieu à l'automne 2024. La durée totale du chantier sera d'environ 18 à 24 mois.

L'ordre et le cadencement des travaux bâtiment par bâtiment n'est pas connu à ce stade et le sera lorsqu'une première réunion de chantier aura pu se tenir (fin juin / début juillet).

✓ **COULEUR DES BÂTIMENTS**

Techmo est actuellement en train de travailler sur différentes propositions de couleurs dans le cadre du ravalement en vue de les proposer au conseil syndical.

✓ **CARRELAGE**

La pose de carrelage sur les balcons, pour les copropriétaires qui le souhaitent, fera l'objet d'un contrat individuel (paiement en sus), entre les copropriétaires intéressés et l'entreprise SOCATEB.

✓ **STORES**

En attente des devis des entreprises consultés et des informations techniques (cf CR mois précédent)

→ **TECHMO**

• **CONTRAT DE GAZ**

Le prix du gaz ayant baissé significativement depuis plusieurs mois et compte-tenu des incertitudes quant aux tensions sur les prix des énergies fossiles, notre courtier (*PowerFoule*) nous a conseillé de ne pas attendre la date d'échéance du contrat actuel (Octobre 2024).

Nous avons donc signé, en suite de l'appel d'offre réalisé par le courtier, un renouvellement sur 3 ans à **prix fixe**, à partir du 01 octobre 2024 avec le fournisseur *VATTENFALL* (Entreprise détenue à 100% par l'Etat Suédois. Entreprise qui existe depuis plus de 100 ans).

Sur la base de notre consommation actuelle, l'augmentation prévisible (coût de la molécule et hausse de la taxe carbone (20 K€)) sera d'environ 50 K€, soit 190 K€/an TTC vs 140 K€ actuellement).

• **POINT COMPTABILITE ANNEE 2023**

Malgré plusieurs mails et un courrier RAR, le conseil syndical est toujours en attente des documents comptables pour clarification sur certains honoraires complémentaires facturés par le syndic en 2023 et ne peut pas approuver les comptes en l'état → **Mme Fayette**

- **CHAUDIERE**

Des coulées blanches solides sont apparues au niveau des plaques de l'échangeur de production d'eau chaude en chaufferie. Le filmogène, ajouté dans le circuit d'eau, est à l'origine de ces coulées blanches. Elles sont dues à une erreur de manipulation de Aqua Technologie, un sous-traitant de la société GRIF, en charge du suivi de la qualité de l'eau chaude. La société GRIF est intervenue pour nettoyer les plaques en assumant les frais. Le problème est résolu

- **ETANCHEITE DES DALLES**

Nous rencontrons de manière récurrente des problèmes d'écoulement d'eau de pluie dans les parkings en sous-sol. Les devis ponctuels réalisés ne permettront pas de résoudre définitivement ces désordres. Ils sont dus à un problème d'étanchéité des dalles, en surface, qui devra être traité de manière exhaustive.

Une étude réalisée il y a quelques années faisait apparaître un cout élevé de plusieurs centaines de K€ pour reprendre l'étanchéité de la résidence. Ces travaux seront nécessaires à moyen terme car les fuites sont nombreuses à divers points de la résidence. Le Conseil Syndical décide a priori de traiter ponctuellement les désordres lorsqu'ils se présentent et de reporter, après les travaux de rénovation des balcons et d'ITE, l'étude d'une solution globale et pérenne.

- **SITE INTERNET DE LA COPROPRIETE**

Le site internet de la Copropriété est obsolète et n'est plus sécurisée.

Un devis pour sa remise à niveau et la sécurisation fait apparaître un cout de 1500 euros.

Décision à prendre par le Conseil Syndical sur le maintien de ce site et sa maintenance

→ **Conseil Syndical**

- **DIVERS**

- ✓ **Dégradations au 19 avenue Jeanne d'Arc**

Lors du déménagement d'un locataire au 19, avenue Jeanne d'Arc, des dégradations (peinture portes palières ascenseurs) ont été constatées et signalées. Le locataire accepte de réparer mais demande que l'intervention soit réalisée par un prestataire de son choix. En attente d'un devis du prestataire pour accord du Conseil Syndical → **Mme Fayette**

- ✓ **Légionelles**

Les résultats de la recherche de légionelle réalisée dans l'ECS le 15 février 2024 sont OK et conformes à la réglementation.

- ✓ **Réfection peinture porte au sous-sol du bâtiment 11**

Le premier devis demandé à l'entreprise SARA DECOR semble onéreux (470 euros), au regard des travaux à effectuer. Demande d'un deuxième devis → **Mme Fayette**

- ✓ **Campagne 2024 de changement des robinets de radiateur**

Le Conseil Syndical a demandé à la société GRIF une actualisation des prix pour le changement des robinets de radiateur, sur la base du volontariat, après la période de chauffe. En attente du devis → **Mr Morterol**

✓ **Contrôle quinquennal des ascenseurs**

Le contrôle quinquennal des ascenseurs (exigence réglementaire) sera réalisé les 17 et 18 juin 2024 par la société SOCOTEC, en présence d'IREA notre mainteneur.

• **DATE DE LA PROCHAINE AG ORDINAIRE**

L'option retenue pour est le lundi 14 octobre 2024.

En attente de validation de la disponibilité de la salle → **Mme Fayette**

• **A NOTER POUR LES PROCHAINES AG**

- Equilibrage du chauffage à prévoir après les travaux d'isolation thermique par l'extérieur (AG 2025)
- Changement des portes d'entrée des halls à prévoir après les travaux d'Isolation Thermique par l'Extérieur (AG 2025)
- Réalisation de travaux d'étanchéité au cas par cas en fonction des priorités

• **DATE DES PROCHAINES REUNIONS DU CONSEIL SYNDICAL**

Lundi 08 avril 2024 à 19h00 (sans présence d'IMMO IDF)

Lundi 29 avril 2024 à 19h00