

1 CONVOCATION ET ODJ RÉUNION 21 septembre 2023 @ 18H00
2

- 3 -Signature de la feuille de présence
4 -Election du président de séance
5 -Election du/des secrétaire(s) de séance
6 -Le mot du président (voir pj)
7 -Le mot de la présidente
8 -Approbation du CR du CS du 24 août 2023
9

10 **Activité du syndic :**

- 11 -**Proposition de N.Bourge** pour améliorer la coordination syndic / CS. La proposition de N.Bourge sera
12 suivie d'un vote.
13 -Obtenir des devis pour **terminer l'isolation des combles** des cages non impactées par l'incendie qui ne
14 posent pas de problème électrique. Cage par cage si nécessaire. Dépense à être ventilée sur la même clé
15 que le supplément de la campagne qui s'est soldée par un incendie et le déflocage préventif ordonné par le
16 tribunal. Devis supplémentaires pour les combles qui ont des installations électriques non autorisées qui
17 posent un risque réel de mise en danger d'autrui. La question de remise en état ces combles sera traitée
18 par la commission juridique.

- 19 -**Ginger quid de sa mission** sur les joints votés en AG ?

20 ● L'approbation :

- 21 ○ du devis l'ouverture 24/7 de la barrière (en pj)
22 ○ du devis AZ équipement Déplacement du ralentisseur coté ouest pour le repositionner
23 devant le couloir entre la ceinture et la galerie marchande + remise en peinture d'un espace
24 réservé derrière la boucherie Hallal. (en pj)
25 ○ du devis de Ortec pour le remplacement d'une colonne eau de pluie qui a été arrachée (par
26 une voiture ?) dans la ceinture côté ouest à l'opposé du poste de police. Vu le risque je
27 pense bien avisé de voir le devis en détail en amont avec la commission travaux. (en pj)
28 ○ du devis Meltis qui je suppose concerne le volet roulant de la loge. (en pj)
29 ○ Commentaire sur le devis GINGER sur le local OM 2PI Querville. (en pj) recalé voir mot du
30 président.
31 ○ Devis Eiffage pour déconnecter la boucle du courant secouru qui arrive au -2 ouest.
32

33 **Accès à la dalle via la barrière**

- 34 -Dans le cadre d'un accès urgent d'ambulance par exemple, des copropriétaires s'inquiètent de ce qui
35 arrive si le courant électrique n'arrive plus à la barrière.

- 36 -**Signalétique** au bas / haut de la rampe. Vitesse, accès, tonnage, plan de masse.

37 **La commission travaux :**

- 38 **Traitement des chasses d'eau** pas fait depuis 5 ans alors que la fréquence doit être annuelle.

- 39 **Calibrage des extracteurs** Piloter la vitesse d'extraction en fonction des températures

- 40 **Calibrage des colonnes de chauffage** quand et comment

- 41 **Désembouage des convecteurs** à qui revient la responsabilité et la charge financière

42 **Conformité électrique C1500 :**

- 43 **Ventilation du local de réunion** : Un peu partout on voit ressurgir des clusters de COVID. La commission
44 travaux a déjà mentionné que la ventilation du local est prévue pour 7 personnes. Il faut donc trouver une
45 solution. Je vous invite à proposer des solutions avec ou sans aménagements matériels.

- 46 **Recherche du protocole négocié avec Mr ALLERA** de chez Foncia, pour la neutralisation des courants
47 secourus une thésaurisation du P3 (garantie totale du matériel), que le reliquat de remboursement restant
48 pour l' ASP soit affecté à la neutralisation des installations et à la fourniture et la mise en service d'un
49 groupe électrogène pour l' EHPAD de la vallée du Cher.

50 **Début préparatif ODJ de l'AG janvier 2024.** Des questions à mettre à l'odj :

- 51 ○ Proposer des devis pour terminer avec ou sans subvention **l'isolation des combles**.
52 ○ Proposer campagne d'**isolation des caches des enrouleurs de volets**.

- 60 ○ **Début / Arrêt chauffage :** Je propose de calquer les bailleurs sociaux de la région. Au vu du
61 résultat du retour des questionnaire dans le mot du président, il est clair que la dépense
62 nécessaire pour chauffer une majorité de logements pour le bénéfice de 10% n'est plus
63 acceptable. Ça ne coûtera pas plus cher à ceux qui souhaitent étendre leur période de
64 chauffe. Les personnes qui veulent une température supérieure à celle prescrite par décret
65 et/ou sur une période plus étendue ou se chauffer à plus de 19° (prescrit par la loi) doivent
66 mettre en place une solution personnelle d'appoint. Personnellement j'ai 2 radiateurs sur 7
67 que j'utilise et j'ai un radiateur électrique que nous avons mis en marche en appont l'hiver
68 dernier pendant quelques jours. Les économies à faire sont substantielles. Soit 7% par
69 degré.
70 ○ Étude et réflexions sur les propositions incluses dans l'Audit Énergétique de 2017 en pj. Ou
71 est-il possible de faire baisser nos charges de consommation et de remplir les préconisations
72 de l'Audit ?
73 ○ Ginger : joints sont-ils capables de remplir la mission de travaux avec garanties ou non ?
74 ○ Proposer une campagne de recherche de fuite invisible. Notre consommation d'eau est
75 d'environ 40m3 par personne. Voir mot du président. Soit au moins 25% de plus que la
76 moyenne.
77

78 Questions diverses :
79

80 Madame Lenoir souhaite évoquer 2 sujets :
81

82 1) Problème de la végétation qui borde l'allée de Ségovie. Elle développera.
83

84 2) Problème des nuisances sonores nocturnes dans la galerie marchande (rodéos, etc.) Un sujet qui affecte
85 le quotidien de plusieurs résidents.
86

MOT DU PRÉSIDENT

Une AGE est prévue le 30 octobre. Elle a été décidée par un vote unanime des conseillers présents. Le syndic doit la convoquer.

Isolation : Il n'est pas acceptable de ne pas terminer l'isolation des combles. Les résidents sous les combles qui ne sont pas isolés suite à l'incendie peuvent également faire valoir un préjudice immatériel. Très concrètement, ils ont droit à l'isolation qu'elle soit subventionnée ou pas.

Chauffage Je vous invite à la lecture de cet article sur Service Public
[À quelle température doit être chauffé un logement ? | Service-public.fr](https://www.service-public.fr/particuliers/vos-droits/que-temperature-chauffage-logement-10337.html)

Plus de **40%** des répondants au questionnaire que j'ai distribué indiquent avoir **chaud**, contre **10% avoir froid**. Le solde (50%) indique **confortable**. Si on creuse un peu plus on s'aperçoit que si plusieurs (32) n'ont pas été en mesure de noter une plage de température, plus de de la moitié de ceux qui ont indiqué une plage mentionne des températures au dessus du 19° réglementaire, soit de 20 à 25° dont 14 à plus de 23° ! D'autres indiquent fermer des radiateurs. L'eau chaude sanitaire et le chauffage totalisent 50% de notre budget annuel. Détourner le regard est irresponsable au vu du mandat des conseillers syndicaux.

Avec plus de 15% de réponses de résidents on peut conclure que l'on surchauffe à grand frais la résidence pour moins de 10% des logements. Comment j'arrive à cette conclusion ? Je vous propose cette lecture
[Représentalit  LGR VC NP \(hal.science\)](https://hal.science/documents/10100/10100000/Repr%C3%A9sentativit%C3%A9_LGR_VC_NP.pdf). En moins de mots, les résidents qui ont participé s'intéressent à leur confort. On peut donc supposer que ceux qui ont froid ¢t ent les plus susceptibles de se manifester. Certainement beaucoup plus que ceux qui n'ont rien de particulier ¢ déclarer. Et même si on rejette cette théorie avec plus de 15% de réponse, la statistique est fiable avec une marge d'erreur de 1%.

Il faut également s'intéresser ¢ notre consommation d'eau. Je vais proposer quelque chose d'assez simple pour tenter d'évaluer des fuites invisibles. Il faut proposer des campagnes de vérification. Certes tous ne seront pas partants, mais ceux qui le seront feront un premier pas. D'autres suivront lors des rappels.

Devis GINGER concernant le local OM du 2 Place Querville. Ce devis est inacceptable. Pourquoi ? Il ne détaille pas la prestation. Cette prestation doit se faire en 2 parties. Dont la première vérifier la possibilité / la difficulté de percer une porte dans la structure. Ce qui implique de vérifier s'il s'agit d'un mur porteur ou non. Une fois que la réponse ¢ cette question est connue, il faut un cahier des charges sur les prestations souhaitées. Si vous lisez le devis, vous verrez qu'il n'y a que 2 lignes sur la prestation et le reste concerne le règlement sans conditions de cette prestation qui est tout sauf acceptable.