

Syndicat de la copropriété des îlots V40 & V41 – Le Havre

Conseil syndical

10 juin 2022

Présents : Mmes Lanciaux, Pucheu, Soudry (V40) ; Mmes Lecointre, MM. Bordier, Denécheau, Drieu, Lelay (V41) ; M. Morlot (Jullien et Allix).

Excusé(e)s : Mme Sombart, M. Lejeune (V40) ; Mmes Mourot, Prigent, M. Hervé (V41)

La séance débute à 18.05 et se termine à 20.08.

Prochaine réunion du conseil syndical : vendredi 23 septembre 2022.

1. Chauffage CRAM : raccordement au réseau de chauffage urbain et point sur les factures de gaz ; préparation de la mise en concurrence pour le renouvellement du contrat de chauffage

Abritant l'une des grosses chaufferies du centre-ville, les îlots V40 et V41 vont être parmi les premiers à être raccordés au nouveau réseau de chauffage urbain (mis en service en 2025). Des économies doivent résulter de ce changement qui consiste en l'arrêt de nos chaudières à gaz remplacées par des énergies nouvelles (biomasse, énergie fatale, etc.). Sollicité par la CRAM, le conseil syndical a déjà donné son accord de principe. Mais la Communauté urbaine Le Havre-Seine-Métropole, qui investit des sommes importantes dans ce réseau de chaleur, demande des garanties et exige qu'un vote en assemblée générale extraordinaire soit organisé avant le 30 juin. Étant donné les délais trop courts, il a été demandé à la Communauté urbaine un report en septembre prochain. En attendant, une réunion va être organisée en présence de représentants des conseils de notre copropriété et du V6 pour évoquer ce raccordement, le V41 extension ayant déjà fait procéder à un vote. M. Bordier accepte de participer à cette réunion que M. Morlot va organiser. Le conseil donne son accord pour l'organisation d'une assemblée générale extraordinaire par correspondance avant la fin juillet 2022.

Le conseil syndical regrette que le compte rendu de la dernière réunion du 1^{er} avril dernier ait été affiché si tardivement. Il aurait permis d'annoncer à l'avance l'appel de fonds exceptionnel de 150 000 € pour le paiement des factures de gaz, à la suite des fortes augmentations du prix de l'énergie. M. Morlot explique que la CRAM a communiqué tardivement le montant des aides de l'État. À ce jour, nous attendons les factures des mois d'avril, mai et juin qui ne devraient pas changer le coût total du P1. Pour la prochaine saison de chauffage, une baisse générale de la température ainsi qu'une remise en route tardive des installations devront être mises en œuvre. Le budget chauffage sera également réévalué.

Afin d'envisager le renouvellement du contrat de chauffage, qui arrive à terme en 2023, M. Denécheau demande que soit réalisé un audit par une société compétente afin de mieux comprendre la facturation entre les trois copropriétés (V40-V41, V6 et V41 extension). Cette société sera également chargée d'élaborer un cahier des charges pour le nouveau contrat du chauffagiste, dans le contexte du raccordement au réseau de chaleur urbain. Plusieurs entreprises sont évoquées : cabinet LECACHEUR, société VIRIA.

2. Travaux

M. Bordier se porte volontaire pour la réception des travaux de calorifugeage au V40 et V41. Il demande d'avoir en main le devis et le contrat lors de la visite avec le prestataire. Il souhaite également connaître le chiffrage de l'économie réalisée par l'isolation. M. Morlot va en faire la demande à l'entreprise ISOLATION CONSEIL.

Certaines portes de cave, trop hautes, risquent d'endommager les nouvelles isolations. Il est demandé que les gardiens fassent un recensement des caves concernées. Un mot sera affiché sur les portes, demandant aux propriétaires de les faire raboter, sinon les dégradations des isolations seront à leur charge.



Au V40, l'électricité des parties communes au 187 rue de Paris doit être refaite à neuf, les anciens câbles faisant disjoncter les installations : un devis a été réalisé par l'entreprise LE SAUVAGE ET MALANDAIN pour un montant de 1738 € TTC, proposant la mise en place de goulottes PVC pour les plafonniers du hall, ce qui n'est pas possible étant donné que les parties communes sont protégées au titre des Monuments historiques. Suite à une visite sur place en présence de l'entreprise et de M. Capon, il a été proposé de ne traiter, dans un premier temps, que la colonne montante de la cage d'escalier en espérant que le problème sera résolu. D'autres solutions peuvent être envisagées pour le passage des câbles dans le hall, notamment en perçant les plafonds et en passant par les entresols. La fuite dans le hall du 187 rue de Paris, peut-être responsable de ces problèmes électriques, n'a toujours pas pu être localisée et réparée. La pierre se fend dans l'escalier et l'état du hall se dégrade. Il est demandé au syndic de trouver rapidement une solution à ce problème qui dure depuis plusieurs mois déjà.

Au V41, les travaux de remise en peinture du garde-corps du jardin ont commencé. Les poteaux enfoncés par un véhicule dans la cour n'ont pas encore été remplacés, dans l'attente du rapport d'expert de l'assurance. Le gardien, M. Prevot, demande la pose d'une prise électrique pour passer l'aspirateur dans le parking souterrain. Le conseil souhaite que ce soit une prise sécurisée afin que seul le gardien puisse l'utiliser. En ce qui concerne l'aménagement de la cuisine de la loge, nous attendons les devis des menuisiers qui seront communiqués aux membres du conseil pour accord. Pour le nettoyage du parking, M. Prevot rencontre des difficultés avec l'aspirateur qui a été acheté. Il a été décidé de faire appel à une entreprise pour une intervention ponctuelle pour aspirer les poussières et les gravats. Enfin, le conseil donne son accord pour le devis de l'entreprise LEPONT (1991 €) pour le remplacement de la rampe donnant accès au local poubelle sous la voute derrière la tour. Une participation va être demandée à la copropriété du V41 extension.

3. Actions contre les commerces

Les nuisances du commerce O'TACOS se poursuivent, et cela malgré une réunion organisée avec les membres du conseil, le propriétaire du local et l'exploitant. Des solutions permettant de mettre un terme aux nuisances avaient pourtant été acceptées par le restaurateur : passage des poubelles uniquement par la rue, fermeture permanente de la porte de la cuisine donnant sur la cour, interdiction aux employés de manger et de faire leurs pauses dans la cour. Malheureusement, les efforts de l'exploitant ont été de courte durée. Dernièrement, une énorme trainée de graisse a été répandue sur le trottoir au pied de la tour du V41 par l'un des employés du commerce, dégradation inacceptable et dangereuse pour les habitants. Le conseil syndical donne son accord pour que M. Morlot fasse appel à un avocat. Ce dernier va rédiger une mise en demeure destinée au propriétaire et au commerce pour exiger le respect des engagements pris envers la copropriété.

Suite à la destruction des structures portantes dans la cave du commerce CASH CONVERTERS, l'Architecte des bâtiments de France a été sollicité pour enclencher la remise en état. Il est demandé à M. Morlot de relancer M. Sottiez, l'ABF, pour que ces réparations puissent être effectuées rapidement.

Un des prédécesseurs de l'agence LIA vélos ayant annexé des parties communes, un accord avait été trouvé juste avant le rachat par Le Havre Seine Métropole avec le notaire qui gérait le local pour le compte du propriétaire vendeur. Depuis la vente, nous avons exigé la restitution de ces espaces que la copropriété n'a aucunement l'intention de vendre. Il est demandé à M. Morlot de faire dans les plus brefs délais une mise en demeure auprès des services de la Communauté urbaine.



4. Restauration des façades Sud (îlot V40) et toitures de l'ensemble des bâtiments (V40-V41)

Suite à la publication de l'appel à candidature, de nombreuses entreprises ont déjà répondu. Les candidatures seront examinées par les architectes qui rendront un avis afin d'aider le conseil syndical dans ses choix. Le début de la phase de restauration de la façade sud de l'îlot V40 est fixé à l'automne, sauf nouveau retard. Il faut également attendre l'accord de la Caisse d'Épargne pour lancer les travaux et obtenir la décision de la DRAC Normandie concernant les subventions accordées. Il convient également de lancer rapidement les travaux d'isolation des toitures pour limiter les déperditions.

5. Point sur les propriétaires des caves de la tour (V41)

Les propriétaires et les locataires ne répondent pas au questionnaire envoyé par le Syndic. Beaucoup d'habitants ne savent pas où sont leurs caves. M. Prevot va voir avec chaque résident pour identifier les caves.

6. Point sur les motos ventouses au V40 et au V41

Concernant le propriétaire de la moto qui se gare systématiquement à la sortie de la maison du patrimoine (V40), les démarches effectuées par le syndic ou les habitants (mots collés sur la moto mal garée), n'ont eu aucun résultat.

En ce qui concerne la moto abandonnée par son propriétaire au V41, le syndic a fait les démarches auprès de la police nationale, dont on attend toujours la réponse. M. Morlot va essayer de voir avec le syndic de l'îlot V42 (où habite le propriétaire de la moto), pour savoir si la personne réside encore dans cet immeuble.

7. Suppression de 4 places de parking dans la cour au niveau du jardin du V41

Une discussion entre les membres du conseil est amorcée pour envisager la suppression des voitures garées sur le trottoir dans la continuité du jardin du V41 : cette suppression permettrait l'installation d'un composteur, de garer les deux roues qui sont de plus en plus nombreux, l'installation de la base vie pendant le chantier de restauration des façades, puis de la mise en place de plantations en pot afin de végétaliser cet espace.

8. Questions diverses

Il est rappelé que les vélos **ne doivent pas être entreposés dans les halls d'entrée**, conformément au règlement de la copropriété. Les gardiens doivent veiller à ce que ce point soit strictement respecté. Un affichage dans les halls va être fait pour le rappeler aux habitants, des parkings à vélos étant mis à la disposition des habitants. Les poussettes dans les halls sont autorisées, à condition qu'elles soient pliées.

M. Lelay informe les membres du conseil qu'ayant vendu son appartement, il démissionne mais qu'il souhaite continuer à suivre la copropriété en ce qui concerne le dossier d'assurance. Les membres le remercient de son action au sein du conseil syndical.

Le président, pour le conseil syndical, Pascal Denécheau

Retrouvez ce compte-rendu en ligne sur le site internet de la copropriété
www.v40v41.fr rubrique *Vivre dans les îlots*.

