

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

## Conseil syndical

2 novembre 2022

Présents : Mmes Lanciaux, Soudry (V40) ; MM. Denécheau, Hervé (V41) ; M. Morlot (Jullien et Allix).

Excusé(e)s : Mmes Pucheu, Sombart, M. Lejeune (V40) ; Mmes Lecointre, Mourot, Prigent, MM. Bordier, Drieu (V41).

*La séance débute à 18.10 et se termine à 20.15.*

### 1. Ordre du jour de la prochaine AG des copropriétaires

La prochaine assemblée générale aura lieu le vendredi 9 décembre à la CCI, comme l'an passé. L'élargissement commencera à 17.00. Plusieurs points seront mis à l'ordre du jour : l'état des dépenses et les budgets rectifiés en raison de la très forte augmentation du coût du gaz ; deux appels de fonds complémentaires pour les travaux de restauration des toitures et de la façade sud du V40 ; le vote d'une prime pour les gardiens ; l'augmentation des places de parking de 15 € par trimestre, en raison de l'augmentation de la taxe foncière ; la suppression de quatre places de parking dans la cour du V41, face au jardin.

### 2. Point sur la comptabilité

Le versement de l'aide du gouvernement dans le cadre du bouclier tarifaire du gaz ne concerne que les logements et a été intégré à l'état des dépenses selon une clé de répartition spécifique. La régularisation des budgets 2021-2022 et 2022-2023 interviendra lors de l'appel de fonds au 1<sup>er</sup> avril 2023. L'appel de fonds exceptionnel de 150 000 € réalisé en 2022 viendra en déduction.

### 3. Chauffage : point sur la baisse des températures et les sondes

Afin de réaliser des économies de gaz, il est demandé à la CRAM de baisser d'un degré la température de consigne, c'est-à-dire la température au-dessous de laquelle les sondes placées à l'extérieur des bâtiments déclenchent la mise en route du chauffage dans les appartements : on passe de 17 à 16 degrés. Concernant les sondes de relevé de température placées dans quelques appartements de la copropriété, les membres du conseil demandent que leur soient communiqués les numéros de série pour permettre de savoir où elles sont actuellement situées.

### 4. Restauration des façades et réfections des toitures : choix des entreprises

Une réunion avec les architectes, Arnaud de Saint-Jouan et Nicolas Horiot, s'est tenue dans les locaux de Jullien et Allix le 4 novembre 2022. Un point est fait sur les entreprises qui ont déposé leur candidature. Le problème qui se pose concerne la réfection des toitures, le coût des matériaux ayant subi une hausse de prix. La pose d'un système assurant la sécurité des ouvriers sur les toits occasionne un surcoût important. Les architectes proposent un système moins onéreux, et doivent demander l'avis du CSPS.

En ce qui concerne le lot 1, deux entreprises ont candidaté. L'entreprise Chevalier a proposé un devis intéressant, avec une solution astucieuse pour la pose des échafaudages. Un groupement d'entreprise (Pierrenoël, PBI, Le Havre échafaudage) est plus cher mais possède plus d'expérience dans la restauration des bétons. Un complément d'information doit être demandé par les architectes aux deux entreprises en vue d'aider le conseil syndical à finaliser son choix.

D'autres travaux, qui n'étaient pas prévus à l'origine, mais qui sont nécessaires, occasionnent un surcoût : c'est le cas de la pose d'un paratonnerre au V41, qui n'avait pas été envisagé au départ, qu'il vaut mieux faire en même temps qu'au V40 en raison de l'utilisation d'une nacelle de grande hauteur qu'on ne ferait venir qu'une seule fois.

Pour le lot métallerie, il a été difficile de trouver une entreprise pour la dépose des éléments (garde-corps petits et grands, persiennes) et leur conservation le temps du chantier.



Les architectes vont faire leur possible pour baisser les prix au maximum. Guillaume Morlot va essayer d'obtenir une remise de prix auprès de l'entreprise ASTEN. Le surcoût du chantier sera mis au vote lors de la prochaine assemblée des copropriétaires.

En ce qui concerne les menuiseries, les architectes proposent de donner le coût unitaire pour la restauration des persiennes, garde-corps (prix au mètre linéaire pour les grands garde-corps des balcons), et la fabrication de fenêtres. Ces informations seront jointes à l'ordre du jour de la prochaine assemblée des copropriétaires, avec la mention « valeur, octobre 2022 », les prix pouvant fluctuer dans les prochains mois.

## 5. Entretien V40

Le problème de remplacement du gardien par l'entreprise OCÉANE NETTOYAGE est soulevé. L'employé qui est affecté à l'entretien du local poubelle ne fait pas correctement son travail. Le conseil propose de changer d'entreprise.

## 6. Point sur les travaux et sujets évoqués lors des précédentes réunions du conseil :

- Réfection de l'électricité en partie commune, 105 rue VH et 187 rue de Paris : le devis de l'entreprise LE SAUVAGE ET MALANDAIN est retenu. Il est demandé à l'entreprise d'intervenir rapidement.
- Reprise des peintures autour du jardin du V41 (entreprise LEPONT) : M. Lepont est intervenu pour faire les reprises.
- Audit et préparation du cahier des charges pour le renouvellement du contrat de chauffage : le conseil renouvelle sa demande d'expertise de la facturation du chauffage entre les trois copropriétés (V40-V41, V41 extension, V6). Il convient également de réaliser le cahier des charges en prévision du changement du système de chauffage en 2025. Il est demandé à la CRAM d'indiquer la date prévue de mise en fonction du nouveau réseau de chaleur.
- Rabotage des portes des caves qui risquent d'endommager les isolations des circuits de chauffages : un point d'information sera fait à ce sujet par le président du conseil qui rappellera que les détériorations seront facturées aux copropriétaires.
- Nettoyage du garage : l'entreprise OCÉANE NETTOYAGE n'ayant pas donné satisfaction, le conseil donne son accord pour engager le devis de l'entreprise LA NORMANDE DE NETTOYAGE. Il est demandé à Guillaume Morlot d'informer l'entreprise OCÉANE NETTOYAGE du mécontentement du conseil syndical par rapport aux prestations rendues.
- Pose d'un VIGIK pour accès aux caves, tour V40 : le devis de l'entreprise LE SAUVAGE ET MALANDAIN est retenu. Il faut que les installations soient posées côté cave, non apparentes depuis le hall. Les badges pourront être laissés à M. Thellier pour reprogrammation. Les passages supplémentaires de l'entreprise pour reprogrammer les badges seront facturés 30 €. Une affiche sera posée dans le hall pour informer les habitants. Une solution similaire est envisagée pour le local à vélos du V41.
- Réparation provisoire des dalles de seuil, 105 rue VH : l'entreprise LE MONDE DE LA PIERRE doit proposer un devis.
- Remplacement des poteaux enfoncés dans la cour du V41 : il n'y a toujours pas eu de retour de l'assureur. Il est demandé à Jullien et Allix de relancer la compagnie d'assurance. Le remplacement des poteaux doit être facturé au copropriétaire responsable de ces dégradations, à lui ensuite de voir avec son assureur.
- Destruction des poutres dans la cave du Cash Express : il est demandé à Jullien et Allix d'envoyer une mise en demeure au copropriétaire, demandant la réparation des solives détruites en accord avec les architectes chargés de la restauration des façades. Une copie du courrier sera envoyée à la DRAC et à l'ABF du Havre.
- Ancien Kiloshop (récupération des parties communes annexées : mise en demeure) : le local n'ayant toujours pas été restitué, il convient de faire une mise en demeure. Un autre courrier sera adressé à la Communauté Urbaine pour demander à LIA de nettoyer devant leur porte côté cour.
- État sur les propriétaires des caves tour V41 : ce point demeure sans solution, beaucoup d'habitants ignorant où sont situées leurs caves.



- Demandes de subvention à la DRAC pour la réfection des peintures (grilles V40-V41, tour du jardin du V41) : M. Raou (DRAC Normandie) n'était pas au courant. Une relance va être faite à ce sujet.
- Affaire O'Tacos : le président du conseil syndical fera un rappel lors de l'assemblée générale de la copropriété pour rassembler les témoignages des copropriétaires et des habitants sur les nuisances occasionnées par ce commerce.
- Problème des déchets du commerce le P'tit Cancale : un courrier a été envoyé au propriétaire du local.
- Ajout de systèmes de climatisation en façade sans autorisation (V40) : il est demandé de faire une mise en demeure aux copropriétaires des deux commerces concernés, avec copie à l'ABF et à la DRAC.

## 7. Questions diverses

Le problème de l'installation d'un temporisateur est soulevé au 193 rue de Paris. L'entreprise LE SAUVAGE ET MALANDAIN, qui devait faire l'installation, va être relancée. Le cabinet dentaire laisse la porte déverrouillée en soirée, ce qui n'est pas acceptable. Toujours dans le cabinet dentaire, le bruit d'un compresseur provoque des nuisances. Un courrier doit leur être adressé pour que des solutions soient apportées à ces deux points.

Madame Lanciaux demande s'il est possible d'installer une rampe d'accès à l'entrée des caves, au 193 rue de Paris. Un devis va être demandé.

Le manque de place dans les locaux à vélos est soulevé une nouvelle fois. La pose de racks à vélos dans les cours sera évoquée lors du prochain conseil.

Madame Soudry demande si la purge et le nettoyage des colonnes d'eau au 11 place de l'Hôtel de ville a été réalisé. Une relance va être faite à l'entreprise.

Le président, pour le conseil syndical, Pascal Denécheau

Retrouvez ce compte-rendu en ligne sur le site internet de la copropriété  
[www.v40v41.fr](http://www.v40v41.fr) rubrique *Vivre dans les îlots*.

