

## CR CS du lundi 25 novembre 2024

---

**Présents :** AB, LB, FC, BR et PT ; Mme D. CRESSARD de L&D chez BR de 18h30 à 20H40.

- **Règle générale à mettre en vigueur par L&D pour tout devis / Demander des devis détaillés : prix des pièces, précisions sur la main d'œuvre...**
- **Information sonnerie Collège :** lettre à M. DUROUDIER, Principal du collège, rédigée et distribuée mardi 26/11/24. **C'est fait.**
- **Dégradation clôture** de la nuit du 8 au 9 novembre : devis arrivé ce lundi 25/11 de la part de SERFA (3399 euros) : **L&D / déclaration à l'assurance à faire sans auteur identifié**, ce qui simplifie la démarche. **Passage de l'expert à demander.**
- **Alarmes des pompes :** recherche de la cause du déclenchement des alarmes. PRS est passé ce lundi 25/11 mais les 2 techniciens n'ont constaté aucun problème. Or, lors des alarmes intempestives, le disjoncteur sautait, on le relançait et l'alarme se déclenchait 3 à 4h après sans qu'on connaisse la cause. **L&D / signaler à PRS leur retard à intervenir :** OS lancé le 19 novembre, le 21 ils annoncent qu'ils interviennent le 25/11 alors que le contrat stipule qu'ils doivent intervenir dans les 4 heures.
- **Dysfonctionnement du portail :** Demander au gardien de **rédigier le processus de déblocage du portail.** Mardi 26/11 : on demande au gardien s'il a la solution, sinon on dit à L&D d'appeler SERFA. **Le gardien n'ayant pas pu débloquer le portail, L&D / passer OS à SERFA. Portail réparé au 26/11**
- **Chantier METIN à venir :** ils interviennent les 9 et 10 janvier 2025 pour réparer le sol autour du regard du 9 et le siphon du sas du 3.  
**L&D / Demander un devis plus détaillé (cf. supra)**
- **Espaces verts :** « Horizons fleuris » arrêtant son activité, **L&D / un devis est demandé** à un autre paysagiste pour remettre en état la pelouse devant le 5/7.
- **Réglage des VMC :** SAPIAN est intervenu dans le cadre du contrat d'entretien. Pression repoussée de 80 à 120 pour le bâtiment 11. Débit à 130 pour le 9. Toutes les VMC en bon état général sauf au 3. Devis pour un changement au bâtiment 3 (1858,55 €). **L&D / Demander un devis plus détaillé (cf. supra)**
- **Ascenseurs OTIS :** les réserves, liées au contrôle quinquennal de BDS, ne sont pas toutes levées alors que le délai est dépassé. Déficiences de la société OTIS. **L&D / Faire un courrier pour leur remettre la pression.** Le contrôle technique quinquennal de Boucles de la Seine ne traitant pas les

points d'usure normaux, sauf si c'est une question de sécurité, il faut demander un audit, avec rédaction du cahier des charges et appel d'offres (estimation de 2028 € pour 1 ascenseur). **L&D / Demander le devis à Boucles de Seine, Caste ING et ASC Ascenseurs. Devis demandés le 28/11.**

- **Ravalement** : le PPPT ACCEO a été transmis aux architectes. Avant de prendre une décision sur l'architecte qui supervisera le ravalement, il est utile de 1/ lire en détail le PPPT ACCEO ; 2/ établir une liste de critères (feeling, prix, réputation...) pour effectuer ce choix en fixant leur pondération ; 3/ avoir une présentation du rapport ACCEO pour expliquer leurs 3 scénarios, **si possible le 19 décembre.**
- ✓ Scénario 1 : « Pérennité patrimoniale » Travaux d'entretien sans économie d'énergie (600 k€) ; reprise des fers béton mais sans ravalement complet.
- ✓ Scénario 2 : « Ma prime Rénov' » (1M 394) pour passer de D à C.
- ✓ Scénario 3 : « Pleins gains maximum » 2M4 de travaux pour passer de D à A. Mais il faut prévoir aussi des travaux privatifs (par exemple, passer à la pompe à chaleur pour tous les résidents).

*Coût du ravalement* : le syndic prend un pourcentage sur l'administratif : 1,91 % sur de gros montants (soit 40 k€).

Quelles conditions pour avoir un prêt « Ravalement » ? Caisse d'Epargne ou DOMO Finances (filiale de la BNP) : Taux 4,53% pour 3 ans ; 5,57 % pour 20 ans. Il faut réunir au minimum 2 copros pour un montant d'au moins 30 k€.

- **Divers**

- ✓ À chaque absence des gardiens, préparer un mail aux copropriétaires pour informer de leur absence et demander que les résidents se fassent livrer en point-relais au moins pendant cette période.
- ✓ Rédiger le processus de remise en service des pompes.
- ✓ **L&D / Pan incliné du bâtiment 1 : relancer l'entreprise pour finaliser le choix du carrelage.**
- ✓ **L&D / Cerclage du VO du bâtiment 1 à lancer.**
- ✓ **L&D / Lancer clôture du jardin Ardaine selon devis SERFA. OS passé le 28/11**

**Prochaine réunion mardi 10 décembre à 18h30 chez BR :**  
**chacun doit avoir lu et annoté le PPPT ACCEO et avoir établi une liste de critères pondérés pour choix de l'architecte.**

---