

Compte rendu réunion
EHPC, Eco Habitat Partagé Calmette
Dimanche 22 novembre, 18:00/20:00

Présents :

- | | |
|----------------|------------------|
| 1. Anne-Sophie | 11. Henri |
| 2. Armelle | 12. Janine |
| 3. Benoît | 13. Jean-René |
| 4. Bernard | 14. Joël |
| 5. Catherine | 15. Marie-Claire |
| 6. Céline | 16. Marie – T. |
| 7. Claude J. | 17. Nelly |
| 8. Claude P. | 18. Paulette |
| 9. Eric | 19. Sara |
| 10. Évelyne | 20. Sébastien |
| | 21. <i>Sasha</i> |

Absente :

- Famille Cazin

Ordre du jour

1. Approbation compte rendu du 1^{er} novembre 2020
2. Tour de table 'météo'
3. Suivi des décisions
4. Réponse de Mr Brochard aux interrogations du groupe (cf. mail de Joël du 9 novembre)
5. Bilan journée TIC du 21 novembre
6. Bilan GT Syndic du 2 novembre
7. Bilan groupe de travail 'règlement intérieur' des 6 et 13 novembre
8. Aménagement du jardin
9. Questions diverses
10. Récapitulatif des prises de décision
11. Préparation de la réunion suivante

La mise en route de notre réunion et le respect de notre ordre du jour souffrent de légères perturbations :

- *un ordre du jour trop important que l'on propose d'alléger dès le début en reportant notamment le bilan du groupe de travail sur le règlement intérieur,*
- *l'absence étonnante de Joël : il nous rassure en arrivant quelques minutes de retard, il avait oublié la réunion,*
- *le tour de table 'météo' qui empiète quelque peu sur le bilan de la journée TIC.*

Ces incidents ont pour conséquences de zapper

- *l'approbation du compte rendu du 1^{er} novembre : Sara avait été oubliée dans la liste des présents, le secrétariat lui présente ses excuses,*
- *le suivi des décisions.*

Réponse de Mr Brochard aux interrogations du groupe (cf. mail de Joël du 9 novembre 2020)

Analyse du courrier

- Les réserves : la garantie de parfait achèvement ne peut être prorogée de 2 mois du fait du confinement, comme nous le demandions. C'est un dispositif légal qui ne peut être modifié que par voie législative. La garantie de parfait achèvement se prolonge par la garantie biennale.

Réf. « service public.fr »

Si vous constatez des désordres après la réception de travaux pour votre logement (fin officielle des travaux), qu'ils soient neufs ou sur existant, vous pouvez agir en actionnant des garanties à l'encontre du constructeur de l'ouvrage qui a réalisé les travaux. Ces garanties sont au nombre de 3 :

- garantie de parfait achèvement
- garantie de bon fonctionnement (aussi appelée "garantie biennale")
- garantie décennale.

La **garantie biennale** impose à l'entreprise qui a réalisé les travaux de réparer ou remplacer les éléments d'équipement qui ne fonctionnent pas correctement pendant les 2 années qui suivent la réception des travaux. Il s'agit de tous les éléments d'équipement qui peuvent être dissociables donc enlevés sans dégrader le bâti (par exemple, le ballon d'eau chaude, les volets). Pour faire jouer la garantie biennale, vous devez sans attendre adresser une lettre recommandée avec avis de réception à l'entreprise concernée en indiquant les désordres et en lui demandant d'intervenir à ses frais au plus vite (par exemple sous 8 jours).

- La cage d'escalier : la conception de la cage d'escaliers a été validée collectivement et CLMH, qui a interpellé le bureau de contrôle sur ce problème, n'interviendra pas, estimant avoir rempli son contrat.

Toute modification sera à charge du collectif. La société CHANU avait suggéré une structure tamisée, elle pourrait être contactée pour un complément d'informations voire un devis. Une fermeture complète de l'escalier imposerait de passer par le bureau de contrôle, ce qui génère un coût important. Problème à suivre...

- Les entrées d'air : contactée par Mr Brochard, la société ALDES confirme qu'il n'y a pas de dysfonctionnement et que l'inversion des déflecteurs n'a pas d'incidence sur l'apport d'air.

Le matériel posé est conforme à la commande et il sera difficile d'obtenir gain de cause. Il faudrait un anémomètre pour mesurer concrètement la vitesse ou la pression du vent, de l'air : difficile pour une personne néophyte de déterminer s'il passe un peu ou beaucoup d'air, savoir ce qui est 'normal'. Toutefois, il semble que le problème n'est pas global : certains appartements, selon leur orientation, sont plus ou moins concernés. Il reste recommandé de ne pas occulter les arrivées d'air sous peine de voir apparaître des moisissures dans l'appartement. L'installation de rideaux peut réduire ces entrées d'air jugées trop importantes. D'aucuns testent également de lourds clapets en caoutchouc pour réduire le passage de l'air, la nuit.

L'objectif reste de stopper l'inconfort et le fonctionnement excessif des radiateurs : un protocole d'accord pourrait-il être trouvé avec Aldes ? Quelles sont les normes ? Cette société pourrait-elle nous proposer des anémomètres ? **La discussion est à conduire avec Denis BROCHARD lors de son passage ce vendredi 27 novembre.**

Au regard de la garantie, un mode d'emploi est associé au dispositif ; tout comme pour nos radiateurs, modifier les paramètres ne devrait pas jouer sur la garantie.

Mais, plus que ces problèmes d'arrivée d'air, c'est peut être une mauvaise isolation des murs qui génère les dépenses d'énergie disproportionnées que nous observons.

- Les contrôles thermiques : CLMH estime que les normes de performance énergétique sont réglementairement conformes à la RT2012 qui a été appliquée ; elles ont été validées par DEFIBAT et mises en œuvre, de la conception à la réception, par le contrôleur technique de l'opération.

Le groupe s'étonne des différences importantes qui apparaissent dans les appartements, en fonction de leur ensoleillement. La laine de verre de 18cm a-t-elle été posée partout ? Quelle est la résistance thermique de la paroi ? Pour mémoire, cette garantie est décennale. Faudrait-il faire un tableau comparatif de la consommation prévue et de la réalité ?

Point de vigilance : sur les portes fenêtres, vérifier que le boudin au sol ne ressorte pas.

Sur chaque tableau électrique, on a la consommation par secteur : on doit pouvoir la lire et la comprendre ! Joël a ainsi découvert que certaines prises basiques consommaient plus que ses radiateurs : les fils avaient été inversés. Des notices nous ont été remises pour paramétrer les radiateurs (des notices sont à disposition dans le petit tiroir de l'armoire de la grande salle) mais cette démarche s'avère assez technique encore plus si les branchements ne sont pas les bons ! Ne serait-il pas judicieux de faire revenir l'électricien – le nouveau – pour les mettre en bon ordre de fonctionnement ?

- Logement N°4 : Catherine conteste avoir siliconé la bouche de sa salle de bain .

Confinement oblige, beaucoup d'entre nous seront présents ce vendredi 27 septembre lors du passage de Denis BROCHARD (CLMH) ; les absents remettront la clé de leur appartement, et leurs consignes, à un voisin.

GT syndic - Conseil syndical

- Chambre d'amis et salle de réunion

Entre le 1^{er} janvier et le 13 octobre 2020, la chambre d'amis a été utilisée 11 fois et la salle de réunion 8 fois pour un usage privé. Au regard de la modicité des charges afférentes à ces usages, le conseil syndical propose au groupe de les intégrer dans les charges générales.

Le ballon de la GS est très énergivore : 145 €. Il est déconseillé de l'arrêter, le « stop and go » étant également énergivore et préjudiciable au fonctionnement de l'appareil. Il est suggéré de réduire la température à 55° au lieu de 65 °, voire de recouvrir l'appareil.

La proposition d'intégrer l'usage privé de la chambre et de la salle de réunion dans les charges générales est adoptée par tous mais une abstention soulève le problème du choix fait pour le calcul de répartition de ces charges : pourquoi opter pour les tantièmes PCS du règlement de copropriété et non pour la formule EHPC ?

Simultanément le groupe prend conscience que ce vote n'ayant pas été indiqué dans l'ordre du jour, Paul absent, il ne peut être validé en dépit du quorum.

- Buanderie

Entre le 1^{er} janvier et le 13 octobre 2020, 660 lavages en machine ont été décomptés. Une extrapolation des fluides (eau & électricité) amène à évaluer le montant de chaque machine à 0,60 € auquel s'ajouterait 0,10€ symbolique d'amortissement. Le coût de chaque lavage est donc évalué à 0,70 €. Le groupe s'accorde sur cette proposition qui devra être validée par un vote dans l'Assemblée générale des copropriétaires.

- Jardin

Le groupe s'est mis d'accord pour voter un budget au jardin de 1000 €. Partant du principe que la trésorerie du Syndic était suffisante, aucun appel de fonds complémentaire n'a été demandé.

Reste en suspend, le choix de la clé de répartition de cet investissement : tantièmes/ formule EHPC/ Nombre d'habitants.

- Local vélos

L'aménagement du local vélo a fait l'objet d'un appel de fonds : chaque foyer a réglé la même somme soit 100€ ; la clé de répartition de cet investissement doit être revue comme celle du jardin.

Le montant des charges du local vélo est réglé par tous, il ne tient pas compte de la possession ou pas d'un vélo. À ce jour, le nombre d'accroches est suffisant même si tous les vélos ne sont pas arrivés. Néanmoins, se pose(ra) aussi la question du nombre de places de vélo disponibles, comment les affecter ? par appartement ? par personne ? D'autre part, peut-on envisager de mutualiser des vélos ?

Discussion sur la formule EHPC

La formule EHPC avait été « inventée » au moment de l'achat des appartements : la différence était alors significative ; elle avait aussi un intérêt philosophique mais cette formule non conventionnelle se voulait expérimentale.

Elle doit être ré-analysée aujourd'hui au regard des chiffres : il semble que la différence entre cette formule et celle du règlement de copropriété ne soit pas significative. Maintenir la distinction entre les formules impose aussi de s'interroger sur ce qui relève de l'espace social, de l'usage, des notions d'investissement et de fonctionnement. La demande serait de tendre vers plus de simplification et de réduire le travail du syndic.

L'objectif immédiat est d'harmoniser règlement intérieur et règles à adopter par le syndic. Dans l'un comme dans l'autre cas, il faudra passer par une Assemblée générale pour entériner les choix collectifs.

La prochaine réunion du groupe « règlement intérieur » est fixée au vendredi 27 novembre, celle du Conseil syndical au lundi 7 décembre. L'ordre du jour de la prochaine réunion EHPC fixée au dimanche 13 décembre pourra tenir compte de l'évolution de ces deux groupes de travail. L'option choisie permettra de clarifier les modalités de répartition des charges 2020 sur chaque copropriétaire.

A noter pour le règlement intérieur, « enfant mineur » devient « enfant à charge, sans revenus »

Questions diverses (in extremis)

- **NOEL décoration et animation**

Il est proposé de décorer la grande salle en limitant les couleurs au rouge et au vert et d'utiliser du végétal ; Marie-Claire propose d'apporter des petits sapins prélevés sur un terrain de sa maman.

Des paniers seront mis à disposition pour y déposer les décorations que chacun peut proposer au collectif. Les personnes qui souhaitent récupérer ces objets après les fêtes sont **invitées à les photographier** avant de les déposer.

Personne ne s'y opposant, une crèche pourrait être installée sur le grand meuble.

Les balustrades des coursives seraient décorées de végétation, de boules dorées ou cuivrées, de guirlandes, lumineuses ou pas.

Un atelier « *décoration* » sera mis en place le week-end prochain (28/29 novembre) et un second, « *friandises* » quelques jours avant Noël.

- **AMAP**

Claude J. demande l'autorisation au groupe que son AMAP « Gardin-partagé » puisse déposer, toutes les semaines, sous l'escalier des paniers de fruits et légumes : aucune objection, bien au contraire !

À ce jour, seules Claude et Sara adhèrent à l'AMAP ; le panier coûte 12,50€ et contient environ 800g de légumes différents.

**Prochaine réunion EHPC
Dimanche 13 décembre 2020, 17h 50**