

Conseil Syndical Principal – Compte Rendu du 12 septembre 2023

Résidence les Nouveaux Horizons

La réunion s'est tenue en présence de Mme Stankovic, représentante de Citya Urbania Val d'Ouest dans la salle du Bâtiment 24.

28 membres présents /43

Introduction de la réunion par le Président

1/ COMPOSTAGE DANS LA RESIDENCE : présentation par Mme YVER

- Intervention de Mme YVER pour présenter l'avancement du dossier.
- Nous sommes accompagnés par l'association Organeo. Ils ont mené une visite le 12/07/2023 pour le diagnostic du projet en compagnie de résidents et de membres du CSP. Le diagnostic est positif. Nous aurons assez de matière sèche (herbe & bois) pour produire notre compost. Le site de compostage sera fermé de préférence. Deux emplacements sont envisagés pour le site de départ : près du bâtiment 40 (à fermer) ou aux Nymphéas (déjà fermé). Les référents assureront des permanences pour que les résidents puissent déposer leur déchets organiques. Il faudrait commencer avec 50 foyers ; si plus, il faudra créer d'autres sites. Deux secondaires seront pilotes : le G (bâtiments 33, 34 et 35) et le I (bâtiments 39 et 40). Mme YVER se propose de donner des informations dans les réunions des secondaires si certains veulent se lancer. Le principe du compostage est à voter à l'AG du principal.

2/ LES DEBITEURS : présentation par le syndic

- Tableau détaillé des débiteurs présenté en csp.
- Synthèse :

	%AGE/1008 en nombre	%AGE/ debit total en montant	TOTAL	NB COPROS	nb total
DEBITEURS<200€	2,98 %	0,65 %	1 799,14 €	38	1008
DEBITEURS 200-500	1,88 %	4,12 %	11 408,92 €	36	
DEBITEURS 500-1000	1,88 %	7,75 %	21 431,21 €	28	
DEBITEURS 1000-3000	0,89 %	12,67 %	35 053,53 €	22	
DEBITEURS 3000-6000	0,40 %	14,00 %	38 729,10 €	9	
DEBITEURS>6000	0,50 %	60,81 %	168 225,44 €	10	
		100 %	276 647,34 €	143	

- Evolution sur 4 ans : 286 764,15 € en 2020 → 207 616,30 € en 2021 → 245 741,98 € en 2022 → 276 647,34 € en 2023

3/ FISSURES DU PARKING : présentation par le syndic

- Rapport du bureau d'étude FANELLI présenté en CSP.
- Une fissure dans le 1er sous-sol. Dans le second sous-sol, plusieurs fissures beaucoup plus importantes. Ces fissures sont à traiter rapidement car risque de rupture ! Le renforcement des murs empiètera sur les places de parking. La compréhension à ce jour de la répartition des coûts est que les travaux intérieurs seront pris en charge par les copropriétaires des places et les travaux extérieurs par le principal : à confirmer.

4/ DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL : point d'avancement : Présentation par le Syndic

- Informations données sur le futur déroulé de cette mission.
- Une réunion de lancement aura lieu début octobre : un point sur les attentes communes des secondaires sera fait, un planning définitif sera construit, il faudra visiter 10 % des appartements, un questionnaire sera remis aux copropriétaires. Tous les syndics des secondaires seront convoqués à cette réunion (les secondaires bénéficieront d'un DPE). Planning envisagé : visites techniques mi-novembre, questionnaires audités en octobre/novembre, rapport final fin février, présentation en AG en mars. Une Assemblée Générale Extraordinaire est envisagée car le sujet est trop riche et trop long à présenter et expliquer à une AG Ordinaire. Le coût de cet AGE serait de 25 k€ maximum.

5/ REFECTION DES PANNEAUX AUX ENTREES DE LA RESIDENCE : Présentation par le Syndic

- Expertise prévue le 14 septembre 2023 ; tous les points liés aux émeutes en font partie, dont le panneau rue des Nouveaux Horizons. Après l'expertise, autorisation est donnée par le CSP de déposer totalement le panneau rue des Horizons. Le CSP souhaite que l'ensemble des panneaux d'entrée soient rénovés à la même occasion et modernisés (envisager l'alimentation par panneaux solaires).

6/ COMPTEURS INDIVIDUELS D'EAU

- Point sur les interventions de mai et juin de l'entreprise Techem : installation des rares compteurs restants à poser, maintenance sur les compteurs dysfonctionnants... Techem ne distingue toujours pas les compteurs bloqués des compteurs inutilisés dans ses listings : il faudra leur faire un rappel.

- Légalement, Techem doit désormais rendre les index des compteurs consultables en ligne par les résidents. Ceci n'est toujours pas fait. Techem sera relancé par le syndic.

7/ FISSURES DES MURETS : présentation par Mme LOCHON, commission travaux

- Validation à l'unanimité par le CSP des devis pour la réparation des fissures sur l'ensemble des murets. Il faut envisager un délai de quatre mois pour réalisation des travaux après émission de l'ordre de service.

8/ PERENNISATION DE LA SITUATION ACTUELLE DU GARDIENNAGE PAR UNE ENTREPRISE / DEVIS POUR ETUDE JURIDIQUE A VALIDER : Présentation par le Syndic

- Les services de gardiennage sont actuellement assurés par une société de service dont l'employé donne entière satisfaction. D'après l'avocate précédemment consultée, cette solution ne peut être que temporaire. Or, notre intérêt est de pérenniser l'emploi d'une société de service : économie d'environ 100 000 € et flexibilité. Nous voulons donc demander un deuxième avis à un autre avocat en signifiant clairement notre souhait. Un devis de Maître CONRAD d'environ 8500 € est validé à l'unanimité par le CSP.

9/ TAILLE DES HAIES PRIVATIVES POINT DE SITUATION : Présentation par le Syndic

- Les courriers ont été envoyés fin Août pour que chaque propriétaire concerné taille sa haie pour le 18 septembre (avant c'était à mi-juin). Ce report de la date de taille des haies privées a pour but de ne pas perturber la nidification des oiseaux. La vérification sera faite première quinzaine d'octobre.

10/ DERATISATION : COORDINATION SECONDAIRES + PRINCIPAL + MAIRIE : Présentation par le Président, M. LAWSON

- Souhait de la copropriété de coordonner, si possible, nos actions de dératisation avec ceux de la mairie, pour une meilleure efficacité. En effet, il y a une prolifération de rats à la fois sur la résidence et dans les communes alentour. La commune de Maurepas utilise actuellement des furets pour éradiquer la population de rats ; nous allons nous renseigner sur cette méthode.

11/ BASCULEMENT SUR LE TARIF PASSERELLE DU GAZ CUISINE : Point d'information, présentation par M. MAILLE

- On a des délais longs de la part de ENERGIE et SERVICES, car nous n'avons toujours pas eu les informations sur le contrat passerelle pour le gaz cuisine.

- Une réunion d'exploitation aura lieu le 19/09 prochain. Pour rappel : un contrat gaz chauffage a été signé avec Dalkia pour 4 ans à 57,13 €/MWh.

12/ GROUPE DE TRAVAIL SUR LES ENROBES : Point d'information, Présentation par M. MAILLE

- Le but du groupe de travail est d'évaluer le travail et les dépenses pour la réfection des voiries. À ce jour, la surface d'enrobés rouges (piéton) est évalué à environ 16 000 m², ce qui fait environ 670 k€ de travaux ; la superficie d'enrobés gris (véhicules) n'a pas encore pu être évaluée.

- Il faudra chercher un bureau d'étude pour la maîtrise d'œuvre de ces travaux. Le syndic proposera un deuxième bureau d'étude, en plus de celui qui est à l'origine des enrobés de la résidence. L'accessibilité pour les personnes à mobilités réduites et les poussettes devra être prise en compte.

- Les travaux se feront par tranches dans le cadre du plan pluriannuel de travaux.

- La question de la rétrocession de la voirie à la mairie a été posée : des difficultés ont été soulevées.

13/ EVOLUTION DES FINANCES : présentation par M. PEGUILLAT

- Au 12/09/2023, nous avons dépensé 1 976 960€, soit 66 % du budget voté. Il reste 1 020 173 € pour finir l'exercice au 30/09/2023.
- La facture de Dalkia d'un montant de 141 216 € du troisième trimestre de l'exercice comptable a été reçue, mais pas encore comptabilisée.
- Un avoir au titre du bouclier tarifaire de 307 880 € a été reçue, mais pas encore comptabilisée.
- Pour boucler la comptabilité de l'exercice se finissant le 30/09/2023, il reste à recevoir la facture du quatrième trimestre de l'exercice et la facture d'eau.

14/ QUESTIONS DIVERSES

- Une panne d'éclairage sur une partie significative de la résidence est survenue le 01/09/2023 et a duré 10 jours malgré les relances de la rapporteure de la commission travaux et du syndic auprès de Bouygues E&S. La remise en route des éclairages a finalement été assurée par l'entreprise AELD : Bouygues n'a pas assumé sa mission.
- Intervention de Mme VILLARET pour un droit de réponse à un courriel de M. LAWSON.
- Intervention de M. MICHAUD pour protester contre la plainte pour harcèlement initiée par l'ensemble des membres du bureau.

Prochaine date de CSP : le mardi 03/10/2023.

La séance est levée à 23h30

Site internet : www.nh78990.fr & Compte Twitter : [@nh78990](https://twitter.com/nh78990)