

Résidence les Nouveaux Horizons

Conseil syndical principal

Compte Rendu de la réunion du 04 juillet 2023

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

31 membres présents /43

Introduction de la réunion par le Président

Fonctionnement des commissions.

Compte tenu du blocage constaté des commissions en raison du comportement de plusieurs personnes, il est proposé l'exclusion de M. Balemoussier, M. Ligen et Mme Navarro des commissions en application de la résolution suivante votée lors du CSP du 07/02/2023 :

« Les commissions sont un rouage essentiel du bon fonctionnement de notre copropriété. Chaque membre d'une commission s'engage donc à adopter une attitude favorable au travail en équipe et s'interdit tout comportement outrancier ou répréhensible : insultes, harcèlement... À défaut, le CSP pourra exclure des commissions le membre qui enfreint ces règles de bonne conduite. »

Vote pour l'exclusion de M. Balemoussier des commissions :

14 pour 1 contre 1 blanc 15 n'ont pas pris part au vote (**non exprimés**)

Sur le champ, le résultat du vote a été mal interprété comme maintenant M. Balemoussier dans les commissions ; et les votes pour M. Ligen et Mme Navarro n'ont pas eu lieu. Le bureau du CSP, jugeant qu'il n'est pas possible de poursuivre avec la présence au sein des commissions de personnes pratiquant l'insulte et le harcèlement, avait annoncé qu'il démissionnerait en cas de vote négatif.

Toutefois, le règlement de fonctionnement du Conseil Syndical Principal stipule :

6.10 Les décisions, avis ou rapports du CSP sont adoptés à la majorité simple des membres présents.

Et la majorité simple signifie que pour être adoptée, une proposition doit réunir le plus de voix exprimées, même si elle ne réunit pas forcément la moitié des voix plus une. En conséquence le vote est positif : M. Balemoussier est exclu des commissions et le bureau du CSP ne démissionne pas.

1/ Présentation du principe général du compostage : Magali YVER, référente auprès de la Communauté de SQY

Mme YVER se présente ; elle est à l'initiative du projet depuis 2019 ; elle indique que plusieurs copropriétaires voulaient un site de compostage, mais le COVID a figé le projet.

Depuis, elle s'occupe d'un composteur à l'école où elle travaille, et depuis mai, elle a suivi une formation de référente sur le sujet.

Pourquoi soutenir ce projet ?

- Pour réduire de 30% les déchets domestiques.
- Pour valoriser sainement les déchets organiques qui deviendront un engrais naturel.
- Pour utiliser le compost au sein de la résidence pour les espaces verts mais aussi pour les copropriétaires.
- Pour réduire les GES.
- Le tri des biodéchets devient obligatoire à compter du 01/01/2024. Il n'y aura pas de bacs bleus sur la commune, le choix d'Élancourt est le compostage, cela crée aussi du lien social.
- Le compostage permet de réduire les odeurs dans les locaux VO.
- Un compost, c'est toujours rattrapable.

En quoi consiste le projet avec SQY ?

- 3600 composteurs individuels et 200 collectifs ont été mis à disposition.
- Les bacs sont en bois, s'intègrent bien au paysage.
- Il faut une équipe de référents volontaires formés par SQY.
- Il y a déjà 3 référents sur la résidence qui ont suivi la formation.
- La communauté d'agglomération suit la résidence et aide.
- Un diagnostic va être fait sur la résidence. RDV est pris le 12/7/2023 à 18h00 au bâtiment 35.
- Une enquête sera faite pour savoir à qui donner un bio seau et le nombre de bacs qui pourront être installés.
- Après c'est la mise en place des sites.

2/ Proposition d'un plan propreté : M. Lawson

Améliorer la propreté globale de la résidence : déjection canines, corbeilles, dépôts sauvages d'encombrants... Il s'agira d'actions ciblées : signalétique anti-déjections, réducteurs sur les corbeilles, etc.

3/ Contractualisation d'un contrat fixe de gaz : M. Maillé

Contractualisation d'un contrat de fourniture de gaz à prix fixe sur quatre ans : le contrat a été souscrit au prix de 57,13€/MWh sur 4 ans conformément aux indications retenues en CSP.

4/ Point contrat gaz cuisine : M. Maillé

Après la fin des tarifs réglementés au 1er juillet 2023, n'ayant pas encore reçu de proposition par l'intermédiaire de Dalkia nous devrions bénéficier de l'offre Passerelle d'ENGIE. Energie et Service doit nous en préciser les modalités.

5/ Point finances : M. Péguillat

Au 03/07/2023, nous avons dépensé 1 849 910 €, soit environ 62 % du budget voté - 2 997 134 € -. Il nous reste donc 1 147 224 € pour couvrir les mois de juillet, août et septembre 2023. Nous attendons la facture DALKIA du 2nd trimestre 2023 qui devrait être moins élevée du fait que nous avons stoppé le chauffage au 01/06/2023.

	Budget voté	Dépenses au 03 07 2023
Exercice 2022 / 2023	2 997 134,00	1 849 910,38
Total charges générales	603 170,00	478 170,42
Total charges EAU froide	405 000,00	139 254,30
Total charges parking sous tennis	13 741,00	8 787,60
Total charges parking sud-ouest	22 922,00	19 992,82
Total charges chauffage maintenance	989 403,00	575 869,18
P1 - Energie Chauffage Copro (P1LC - IMM)	727 285,00	561 724,51
P1 - Energie Chauffage Locatif (P1LL - I3F)	83 515,00	79 670,21
Total chauffage cuisine GAZ	89 098,00	37 309,76
INTERESSEMENT+BOUCLIER TARIF.	-	-116 057,29
Total compteurs individuels	63 000,00	65 188,87
	2 997 134,00	1 849 910,38

6/ Clôture du dossier Abdool : M. Djalo

Le courrier de désistement de M. ABDPOOL, suite au versement du solde de l'indemnité de licenciement, a été reçu. Le dossier est donc définitivement clos.

7/ État des lieux des loges gardiens : M. Djalo

Une visite commune des appartements aux bâtiments 2 et 29 a été réalisée par le syndic et le bureau du CSP. L'appartement au bâtiment 29 (loge de M. Abdool) est plus dégradé que celui au 2, notamment en termes de conformité électrique. Il y aura des travaux à y faire selon ce qui sera prévu pour le devenir des loges, donc des postes de gardiens. Une nouvelle étude par un autre conseil pourrait être lancée pour voir si d'autres solutions peuvent être proposées.

8/ Démarrage du diagnostic technique global (DTG) : Mme Stankovic

Lancement effectué, une réunion avec tous les syndicats sera organisée en septembre, et le syndic principal a déjà préparé la majeure partie des pièces dont REANOVA aura besoin.

9/ Enrobés : élaboration des documents de consultation : M. Maillé

Pas pu prendre de notes au début....

Un MO sera missionné pour ce dossier comme en 1998 avec le précédent cabinet qui avait déjà préparé un dossier qui était très bien fait.

10/ Point sur les fissures sur les murs en briquettes, et Sécurité incendie : Mme Stankovic et M. Lawson

Le chiffrage est en cours et d'autres déjà réalisés pour enclencher des travaux pour les fissures, et OK pour lancer le remplacement des BAES des deux parkings (SO et Tennis).

11/ Remise en état du local commun résidentiel (LCR) du bât. 30 : M. Lawson

Une visite commune de ce local a été réalisée par le syndic et le bureau du CSP. Le local va être vidé de toutes les affaires et ou matériels qui ne servent plus. Après remise en état, le syndic principal étudiera la rédaction d'un guide d'utilisation pour la mise à disposition des locaux aux entreprises. Ce guide devra préciser la nécessité d'établir un état des lieux contradictoire avant et après utilisation.

12/ Point sur le blocage des commissions et voies de résolution : suite

Débatte au point avant l'ordre du jour.

13/ Questions diverses

Mme Choisy a envoyé un mail au bureau du CSP pour demander la création d'une commission animation de la résidence. Cela a été discuté en bureau, et des difficultés sont apparues. Des activités avaient été mises en place à plusieurs reprises il y a plusieurs années, et il y avait eu à chaque fois des nuisances pour les riverains, ce qui a conduit à chaque fois à l'arrêt de l'ensemble des activités. Il y a aussi le problème de la responsabilité civile : la forme la plus adaptée serait une association. Il est proposé à Mme Choisy de bâtir un projet pour le soumettre au CSP.

Prochain CSP : le 12/09/2023. - La séance est levée à 23h00.

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