

Conseil Syndical Principal – Compte Rendu du 4 juin 2019

La 1^{ère} partie du CSP s'est tenue en présence de MM. Desbans (Maire adjoint à l'urbanisme/travaux) et Meneau (Directeur Adjoint du service Patrimoine) de la Mairie d'Elancourt ; Mme Stankovic représentant Citya Urbania Val d'Ouest est excusée. M Cordry, Régisseur, est présent.

1/ PRESENTATION PAR LA MAIRIE DES RACCORDEMENTS DU NOUVEAU GYMNASSE ET DE L'AVANCEMENT DES TRAVAUX

Information de la mairie d'Elancourt par Mr B. Desbans (Maire adjoint à l'Urbanisme/Travaux) et Mr JC. Meneau (Directeur Adjoint du service Patrimoine) sur les raccordements du nouveau gymnase remplaçant le gymnase Lionel Terray

Electricité/Gaz : modification (déjà entérinée) de l'accès aux futurs compteurs du gymnase afin de ne plus devoir passer sur notre résidence pour y accéder. Le raccordement des compteurs au réseau se fera en juin ou juillet 2019, la coupure d'approvisionnement ne devrait pas dépasser 2 h (technique, sans coupure, maîtrisée par ENEDIS). Nous demandons à la mairie de nous prévenir de la date à l'avance (quelques jours au minimum) afin qu'on puisse aviser notre chauffagiste.

Eau pluviale : Le gymnase sera raccordé au réseau via le regard situé sur le bord de notre résidence. La ville prendra à sa charge les travaux de raccordement ainsi que toute la maintenance ultérieure des équipements allant de cette bouche de raccordement à la bouche d'utilisation près de l'école A. Cavallier (partie d'environ 30 m à laquelle ils devront pouvoir accéder à tout moment en cas de problème). Une convention de servitude est nécessaire.

Planning des travaux : La construction du nouveau gymnase devrait être terminée à la Toussaint de cette année. Les travaux de démolition de l'ancien gymnase Lionel Terray se feront en 2 temps : démolition et évacuation, chacune de ces phases étant réalisée pendant les vacances scolaires. La fin de ces travaux est espérée pour Noël 2019, sinon aux vacances scolaires de février 2020.

Divers : Il n'y a pas de clôture de prévue par la Mairie entre la résidence et le gymnase. Ce dernier n'aura aucune entrée ou servitude de notre côté et sera partiellement vitré en partie basse. Nous demandons à la Mairie qu'elle commence dès maintenant à habituer les élèves/accompagnateurs des écoles, collège et lycée à passer du côté des Coudray plutôt que traverser notre résidence comme c'est le cas actuellement.

Dératisation : une campagne de dératisation est prévue avant la démolition de l'ancien gymnase Lionel Terray. Il est demandé à la mairie de nous communiquer la date de cette campagne afin de pouvoir la coordonner avec la nôtre afin d'être plus efficaces ensemble. La Mairie nous dit qu'il n'y a pas de vide sanitaire sous l'ancien gymnase ce qui limite un peu la prolifération prévue des rongeurs qui vont quand même tenter de fuir ailleurs.

Caméras de vidéo-protection (gymnase) : Le nouvel ensemble disposera de plusieurs caméras performantes (fixes et mobiles) pour assurer une bonne sécurité au niveau du gymnase et de ses alentours. Toutes les conditions de protection de la vie privée des résidents seront bien sûr obligatoirement prises, et un accord d'optimisation des caméras pourra être passé avec la Mairie afin d'améliorer également la sécurité de cette partie de notre résidence.

A noter qu'un gardien sera présent à demeure pour s'occuper du gymnase.

Après le départ des 2 membres de la Mairie, le CSP vote et donne son accord à l'unanimité pour mandater le syndic Citya afin d'établir un droit de servitude concernant l'accès à la canalisation d'eau pluviale sur le territoire de la résidence, à la charge du bénéficiaire de la servitude (la Mairie).

2/ ETAT DES IMPAYES

Mme Stankovic, qui devait présenter l'état courant des impayés, est excusée en dernière minute suite à un problème personnel. Un tour sur les débiteurs est quand même fait par le co-président à partir des documents qu'elle a pu lui transmettre juste avant le CSP.

Le total actuel des contentieux est d'environ 195 000 € pour 22 copropriétaires ce qui est beaucoup.

3/ INFORMATION DU GROUPE RESIDENTIALISATION - Rapporteur : Gérard MICHAUD

La réunion de lancement des travaux de réalisation des projets d'étude de la résidentialisation s'est tenue le 20 mai, en présence de l'architecte retenu du cabinet LANICI. Un avant-projet doit être présenté à la commission Résidentialisation le 27 juin pour pouvoir être discuté et obtenir un projet mieux ficelé pour le mois de septembre.

L'étude comprendra également l'intégration autant que possible de différents dépôts de poubelles afin d'avoir un ensemble pratique à double accès (intérieur pour les dépôts des poubelles par la résidence et extérieur pour leur récupération par la ville) et le mieux intégré possible.

4/ INFORMATION DU GROUPE CAHIER DES CHARGES RAVALEMENT - Rapporteur : Jean-Pierre MAILLÉ

La réunion de lancement du groupe cahier des charges ravalement s'est tenue le 23 mai. Un planning détaillé des travaux est présenté en séance, il montre que la plus grosse partie du travail se fera en juillet/août, afin d'obtenir une première remise de document le 30 août et l'établissement du cahier des charges en septembre. Cela permettra de le finaliser en respectant la date maximale pour le joindre à la convocation de la prochaine Assemblée Générale du Principal.

Monsieur Pellerin souhaite qu'on n'aille pas trop loin dans les contraintes imposées (isolation). Il faudra quand même explorer des pistes actuellement non rentables mais qui pourraient l'être dans 5 ou 10 ans suivant l'évolution des matériaux ou des aides à venir en fonction des grandes orientations nationales d'économies d'énergie.

5/ POINT SUR LES TRAVAUX DES COMMISSIONS

Finances : nous sommes dans la moyenne des dépenses annuelles, mais il faut rester vigilant en fin de période.

Travaux : point effectué sur tous les travaux en cours ou à venir prochainement dans la résidence.

Espaces verts et Gardiens : rien à signaler ce mois-ci.

Chauffage : Arrêt du chauffage le 24 mai pour les bâtiments disposant de ce type de contrat (cf. site Internet) et passage en fonctionnement "été" pour les autres, jusqu'au mois d'octobre. Un planning de travaux de calorifugeage dans les sous-sols sera reçu le 5 juin (travaux entièrement autofinancés par les aides « Certificats d'Économies d'Énergie » -CEE- ne nous coûtant rien).

6/ PLANNING DES CSP DU DEUXIEME SEMESTRE

10 septembre 2019 - 1er octobre 2019 - 5 novembre 2019

12 novembre 2019 si AG en décembre ou 3 décembre 2019 si AG en janvier

Pas de question diverse. La séance est levée à 23h.

Prochaine réunion du CSP le mardi 10 septembre 2019 à 20h30 bâtiment 24

Site internet : www.nh78990.fr & Compte Twitter : @nh78990