

Conseil Syndical Principal – Compte Rendu du 05 novembre 2019

Résidence les Nouveaux Horizons

La réunion s'est tenue en présence de Mme Stankovic, représentante de Citya Urbania Val d'Ouest.

1/ INFORMATION SUR LES TRAVAUX DE DESENCLAVEMENT DE L'ILE AUX ENFANTS PAR LA MUNICIPALITE :

La Municipalité a commencé les travaux de désenclavement de la structure l'île aux enfants. Une information avec un plan des travaux a été diffusée aux membres du CSP qui comportait une erreur ou un débordement par rapport à nos limites de la résidence. Le plan contractuel a été renvoyé par la mairie. A part quelques barrières de chantier qui débordent, tout est en ordre.

2/ DIFFICULTES RENCONTREES AU NIVEAU DU CHAUFFAGE DANS L'APPLICATION DU CONTRAT AVEC DALKIA :

Qu'il y ait des problèmes étant donné la complexité et l'importance des installations de chauffage et distribution d'eau chaude est tout à fait compréhensible. Par contre, ce qu'il l'est moins c'est que ces problèmes ne soient pas traités correctement dans des délais raisonnables. Nous sommes actuellement dans cette situation d'anormalité avec Dalkia, nous constatons des carences importantes quant au traitement des problèmes et même sur la conduite au quotidien des installations.

Le contrat qui a été signé pour une durée de 10 ans avec Dalkia prévoit la **mise à disposition d'un technicien à 100 % de son temps 7h par jour sur 5 jours** pour conduire les installations, les surveiller, procéder aux opérations d'entretien et examiner et régler tous les problèmes remontés via les différents modes de communication avec DALKIA (cahier à la loge des gardiens, un numéro de téléphone et réclamation via l'envoi d'un mail : cf. le site internet de la résidence). Une fois par mois, pendant la période de chauffage (octobre à mai), il y a une réunion technique avec le rapporteur de la commission chauffage pour examiner ensemble les problèmes et voir comment on peut y répondre.

Lors d'une réunion d'exploitation trimestrielle au mois de septembre et lors de la première réunion technique le 10 octobre, DALKIA n'a pas informé le syndic, ni la commission chauffage des difficultés de disponibilité du technicien à 100% rencontrées dues à l'arrêt maladie du titulaire depuis plus de deux mois et que dans cette même période le(les) remplaçant(s) n'ont pas eu la disponibilité suffisante pour le remplacer à 100%.

Cela fait donc au moins 2 mois que nous n'avons pas le service prévu au contrat. Le Syndic, à la demande des Coprésidents et de la Commission Chauffage, a donc fait une mise en demeure à DALKIA, mettant en faute ce dernier sur ses obligations contractuelles.

De nombreux problèmes de température ressenties dans les appartements un peu partout dans la résidence et en particulier dans les 6 bâtiments à 19°C de température contractuelle (bat 36-38 et 41-43) sont remontés soit directement à la loge, soit par les moyens de communication et sont très mal traités, voire pas du tout. L'examen des sondes installées dans les appartements montre qu'actuellement en moyenne **nous sommes à environ 1°C en dessous de la base prévue** et avec également des disparités entre bâtiment et appartement pour une même sous-station. Aujourd'hui a été demandé à DALKIA, **en urgence, d'augmenter d'un degré les consignes de chauffage** sur toute la résidence et qu'ensuite ils mettent des moyens humains suffisants pour reprendre les réglages par bâtiment et colonne afin d'obtenir des températures plus homogènes.

Suite à la réception de la mise en demeure et les nombreuses alertes faites par mails, une réunion est fixée le 20/11 avec la Direction régionale d'exploitation de Dalkia + l'équipe de gestion contrat et exploitation en charge des Nouveaux Horizons, ainsi qu'Energie & Service, notre assistant dans la gestion contrat pour s'expliquer sur ces dysfonctionnements, examiner et évaluer les préjudices contractuels et leur conséquences en terme de pénalités prévues au contrat et **surtout l'examen d'un plan d'action** que devra présenter Dalkia pour traiter l'ensemble des problèmes déjà connus, résorber le retard de traitement et conduire les installations, la surveillance et maintenance telles que prévu au contrat.

3/ CONTRAT D'ENTRETIEN EAV DES EU ET EP : PLANNING D'INTERVENTIONS 2019/2020 SUR LES CANALISATIONS HORIZONTALES ET VERTICALES :

Le planning d'intervention a été transmis par EAV pour les travaux de nettoyage sur les canalisations horizontales et verticales. Des travaux ont d'ores et déjà réalisés sur les bâtiments suivants : en 4 phases :

- les bâtiments 33 à 43, semaine du 7 au 21 octobre 2019, bâtiments 31, 1 à 43, semaine du 7 au 21 octobre 2019,
- pour les bâtiments 31 et 1 à 13, semaine du 23 au 31 octobre.
- PHASE 3 : semaines 4/5 pour les bâtiments 14 à 20 et 31
- PHASE 4 : semaines 7/8 pour les bâtiments 21 à 30

Des problèmes ont été remontés aux bâtiments 39 / 40 et 43. Il est donc demandé aux syndicats secondaires et aux copropriétaires d'être vigilants pour les futures interventions au moment des interventions de curages. Tout problème devra donc nous être remonté au Syndic.

Compte-tenu de la situation, une réunion sera organisée avec EAV fin novembre début décembre afin de préparer les deux phases prochaines afin d'éviter de rencontrer les mêmes problèmes.

Les prochains phasages se dérouleront :

- PHASE 3 : semaines 4/5 en 2020 pour les bâtiments 14 à 20 et 31
- PHASE 4 : semaines 7/8 en 2020 pour les bâtiments 21 à 30

4/ EXTRACTEURS D'AIR DU PARKING SUD-OUEST : INFORMATION SUR LE REPORT DES TRAVAUX EN 2020 :

Le syndic explique que ce dossier sera remis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, car les travaux prévus pour changer les deux extracteurs d'air se heurtent à des difficultés de mise en œuvre au niveau technique. L'architecte de l'opération a été convié à une réunion car le dossier ne peut être viable en l'état compte tenu de l'impossibilité de poser les pièges à sons. De nouveaux devis seront demandés pour présenter une nouvelle résolution lors de l'assemblée générale de 2020.

5/ CHANGEMENT DE CERTAINS LAMPADAIRES :

Suite au constat du mauvais état de la base de certains lampadaires, leur remplacement est en cours avec des mâts ayant une base en inox pour éviter la corrosion. Celui situé derrière le bâtiment 4 vient d'être changé et est équipé de LED. Deux autres ont leur tête qui a été déposée, car elles menaçaient de tomber.

Nous pourrions lancer le changement des 13 ou 14 autres mâts ayant une forte corrosion à leur base. Coût de l'opération : 14 500 € TTC (mâts neufs et base inox), sur le budget travaux.

6/ RAPPORT DE LA COMMISSION ESPACES VERTS :

Réunion faite le 16/10, où un nouveau membre a été accueilli M. HOUARI bâtiment 33.

Les objectifs sont basés sur plusieurs projets :

Les courriers de rappel au règlement de copropriété et au règlement intérieur ont été envoyés par Citya pour les jardins privatifs.

Il faut établir une fiche pour l'entretien de leurs jardinets afin de donner des conseils aux résidents pour l'entretien.

L'idée de récupérer l'eau de pluie est à travailler, en collaboration avec la commission travaux. Les robinets extérieurs devront être vérifiés par les gardiens pour poser des « carrés » sur l'ensemble des têtes de robinets.

Projet d'installation de ruches : vers les Nymphéas, un apiculteur est venu et a confirmé la faisabilité et deux étudiantes en BTS ont besoin dans le cadre de leurs études, de constituer tout un projet autour de ce thème. Elles nous soumettront le projet au mois de mai 2020.

Les travaux suivants ont été réalisés : tontes, traitements, nettoyages, tailles, les fleurs d'hiver seront plantées d'ici le 11/11/2019.

Le gazon sera remis en état quand les gazons deviennent clairsemés par régénération (tonte courte, éclaircissement et ressemer dessus). Relancer les entreprises pour les gazons abîmés autour des bornes à incendie, car les gazons n'ont jamais été remis en état par l'entreprise.

La séance est levée à 22H45.

Dates des prochains CSP : 10/12/2019 - 07/01/2020 - **21/01/2020 (PREPARATION AG)**

Date AG : 05/03/2020 à partir de 19h (émargement), jusqu'à minuit.

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

Prochaines réunions du CSP (bât 24) 20h30