

Conseil Syndical Principal – Compte Rendu du 09 octobre 2018

Résidence les Nouveaux Horizons

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

1/ Point sur les travaux avenue de la Villedieu

Les travaux se déroulent selon le calendrier prévu par la Municipalité. Pour la fermeture de l'entrée Méliès, ils se dérouleront du 15 au 23 octobre ; l'accès sera rouvert chaque soir et le week-end. Les travaux de nuit avec fermeture de l'accès sont prévus les 30 et 31 octobre.

2/ Mise en service des compteurs individuels d'eau chaude et froide

Nous sommes dans le 3^e passage, avec des prises de RDV individuels. On dispose des remontées des secondaires sur examen de certaines situations et leurs cas sont soumis à TECHEM pour que cela soit traité en bonne intelligence. Il reste une trentaine d'appartements à équiper à ce jour. La mise en route du comptage, T0 au 01/10 et d'éventuelles fuites, une seule a été relevée. Une communication sera faite à l'ensemble des résidents pour leur communiquer leur index au T0 et les numéros des compteurs. La facturation sera mise en route à un autre T0 d'ici un mois environ dès lors que nous aurons eu les retours afin de s'assurer que tout est en ordre chez chacun. Tous les mètres cube « parties communes » qui ne passeront pas sur les compteurs des appartements seront répartis au prorata de la consommation individuelle de chacun, comme le prévoit le règlement de copropriété.

3/ Point sur les travaux chaufferie

Des photos des travaux sont présentées (disponibles sur le site de la résidence : www.nh78990.fr). Les trois chaudières sont installées : mercredi dernier, 2 chaudières sur 3 fonctionnaient, et la mise en service de celle-ci a été effectuée. Elles sont commandées par tout un système d'automatismes avec des armoires électriques qui ont été changées, et fonctionnent en même temps avec une puissance adaptée aux besoins. Les finitions restent à faire. Les résidents pourront visiter la chaufferie sous forme de « porte ouverte » afin de voir cette importante réalisation (visite organisée par Dalkia, date à définir).

Un problème en sous-station 2 a été réglé, ce fut le seul démarrage un peu problématique. Des purges ont été réalisées, et notamment dans les derniers étages des bâtiments. La difficulté est de pouvoir rentrer dans les appartements. Néanmoins, il n'y a pas eu peu de réclamations, des informations ayant été systématiquement diffusées.

Globalement, nous sommes satisfaits de la réalisation de Dalkia, malgré le fait que nous ayons eu des craintes jusqu'au dernier moment. La réception des travaux est programmée demain 10/10/2018, il y aura des réserves (peintures non terminées), mais Énergie et Service est très vigilant.

4/ Processus d'installation des sondes d'ambiance

Dans le nouveau contrat, il est prévu l'installation de sondes d'ambiance (3 sondes par bâtiment) qui permettront de vérifier si les objectifs de consommation de Dalkia sont atteints, ce qui peut se résumer ainsi : confort de chacun, obtenir les températures contractuelles dans les appartements : 21° sauf les bâtiments 36, 37, 38 et 41 à 43 qui restent à 19° par décision de leurs syndicats secondaires.

Les informations température et hygrométrie sont transmises par radiofréquence à des récepteurs extérieurs qui les acheminent au centre de pilotage de Dalkia avec visibilité sur application dédiée par le technicien Dalkia. Les sondes sont alimentées par batterie autonome d'une durée de vie de 5 ans, pas de trou, bande double face, peu d'émission radio, posée à 1,5 m du sol environ sur un mur d'une pièce centrale telle que le séjour.

Les sondes auront une orientation particulière, réparties dans les étages (une au dernier étage, une en milieu de bâtiment, et une au RDC ou sous porche). L'installation sera réalisée par le technicien Dalkia de la Résidence, mais il y aura nécessité d'identifier les occupants de l'appartement.

Proposition de fonctionnement : M. MICHAUD va transmettre dès demain 10/10 à tous les conseillers et présidents de secondaires un tableau d'identification qu'ils devront compléter. La diffusion à Dalkia sera effectuée par M. MICHAUD. Celui-ci rappelle que l'implication des conseillers et Présidents est indispensable, avec un retour rapide par mail ou à déposer dans sa boîte aux lettres. La date maximum de retour souhaitée est le 31/10, et il faudrait que nous puissions commencer à installer les premières sondes dès la semaine prochaine.

Vote des membres du CSP

Contre : 0 Abstentions : 0 Pour : Unanimité

5/ Développement du site internet auprès des syndicats secondaires

Pas de difficulté pour y aller, il fonctionne sur ordinateur, tablette, smartphone. Adresse facile à se rappeler : www.nh78990.fr, 693 visiteurs, 2.600 pages consultées à ce jour.

Proposition : que les secondaires aient leur page, auquel cas il faudra transmettre à M. DEFRANCE un document de 2 pages maxi sous Word, basé sur le volontariat, sans aucune obligation pour aucun secondaire de le faire.

Proposition d'ouvrir le site du principal aux syndicats secondaires, vote des conseillers.

Vote des membres du CSP

Contre : 0 Abstentions : 1 (M. BLANCHOUT) Pour : Tous les autres

On propose également de faire fabriquer 2.000 flyers pour diffuser l'information et autocollants (prix de 85 €) pour la résidence pour faire la communication sur le site et du compte twitter.

Vote des membres du CSP

Contre : 0 Abstentions : 0 Pour : Unanimité

6/ Validation du nouvel emplacement de stationnement pour les motos

Suite au dernier CSP, M. SURAN a refait le plan, et la zone de stationnement pour les motos est présentée : ce serait donc sur le quai en face quand on rentre sur le parking Méliès. Supports d'accroche pour les motos, matérialisation au sol à prévoir et axe de communication à faire, et à rajouter dans le champ de vision de la caméra vidéo. Si cela fonctionne, on cherchera à refaire d'autres zones dans la résidence. Les gardiens réaliseront les travaux.

Vote des membres du CSP

Contre : 0 Abstentions : 0 Pour : Unanimité

7/ Premières réflexions sur l'assemblée générale du jeudi 24 janvier 2019

Outre les résolutions obligatoires, l'étude pour la résidentialisation, le cahier des charges des ravalements, la ratification des travaux sur les calorifuges des canalisations de chauffage, le problème des arbres pourrait être étudié, une réflexion sur le problème des enrobés soulevés par les racines d'arbre occasionnant un trouble de jouissance sur ces emplacements.

Questions diverses :

Un représentant du syndicat H souligne les problèmes rencontrés au niveau du parking sous-tennis, en particulier la sécurisation de ce parking. Il est rappelé que régulièrement, des remises en état sont nécessaires mais que ces actions sont sans effet en raison d'actes de malveillance répétés. Le CSP est mobilisé sur ce sujet, en concertation avec les autorités compétentes mais il est rappelé avec insistance qu'il convient de téléphoner à la Police (17) en cas de désordres constatés et que la sécurité est l'affaire de chacun.

Les travaux du gymnase ont débuté et il n'y a pas de problème particulier.

La séance est levée à 23H30.

Prochaines réunions du CSP (bât 24) 20h30 :

mar 6/11/2018

mar 11/11/2018

Prochaine AG : jeu 24/01/2019

Toutes les infos utiles 24/24 :

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