

Conseil Syndical Principal - Compte-rendu du 19 juin 2018

Résidence les Nouveaux Horizons

La réunion s'est tenue en présence de Mmes Moussier et Abdon-Stankovic et M. Deveau, représentants Citya Urbana Val d'Ouest ainsi que de M. Cordry, régisseur de la résidence.

1/ Présentation de notre nouvelle gestionnaire.

Mme Moussier qui a fait valoir ses droits à la retraite cessera ses fonctions à la fin du mois de juin 2018. M. Deveau présente aux membres du CSP Mme Abdon-Stankovic qui la remplacera. Cette nouvelle gestionnaire, forte d'une expérience de 15 années a entamé depuis le 11 juin 2018 sa phase d'intégration en binôme avec Mme Moussier. M. Deveau informe le CSP qu'il lui apportera tout son soutien sur les dossiers les plus complexes durant la période d'adaptation.

2/ Le point sur les débiteurs au 18 juin 2018.

Après la légère embellie constatée lors du dernier point réalisé au 31 décembre 2017, l'endettement de certains copropriétaires repart à la hausse, faible certes mais réel. Il faut souligner l'augmentation du nombre de copropriétaires fortement endettés qui décident de mettre en vente ; ces ventes permettront à la copropriété de récupérer les sommes dues. Le nombre des ventes forcées est également en hausse mais sur ce type de ventes où nous ne sommes pas des débiteurs privilégiés il n'est pas certain que nous puissions recueillir tout ou partie de la dette contractée par les copropriétaires concernés.

3/ Le point sur les travaux « chaufferie » et retour sur le dispositif SENOVA.

Une série de photos est projetée. Elles permettent de se faire une idée de l'ampleur des travaux engagés. Actuellement, une chaudière sur les trois a été démontée et sortie pour être remplacée par une nouvelle chaudière. Les travaux se poursuivent mais ne sont pas accompagnés du retour d'informations que nous étions en droit d'attendre. Une mise au point sur le sujet est envisagée au cours de la prochaine réunion d'exploitation avec Dalkia et Énergie et Service.

Le dispositif SENOVA, en phase de test depuis le début de l'année 2018, qui permet informatiquement de faire parvenir, via le dispositif, des informations sur le ressenti des copropriétaires en matière de chauffage et d'eau chaude sanitaire, présente un bilan en demi-teinte : la communication a bien fonctionné mais le faible nombre de copropriétaires (104) inscrits donne des indications qui ne sont pas véritablement significatives. Quelques points négatifs ont été également recensés : l'absence de retour d'informations sur les problèmes posés et le système ne permet pas d'entrer les incidents sur le site DALKIA directement (double saisie nécessaire). Le CSP décide à l'unanimité de mettre un terme à cette phase de test et d'abandonner ce dispositif jusque-là gratuit. Par ailleurs, DALKIA prépare un nouvel outil informatique qui pourra à moyen terme remplacer SENOVA et un dispositif par mail qui aboutirait sur le site qui reçoit déjà les appels téléphoniques de demande d'intervention (l'adresse mail et la référence à indiquer sera prochainement affichée dans la liste des fournisseurs, dans les halls).

4/ Le point sur l'installation des compteurs d'eau.

À l'issue du 1^{er} passage, le taux d'installation s'élève à 85% (3.245 compteurs installés sur 3.813). Les difficultés rencontrées résultent des différentes infrastructures existantes, les unes de la responsabilité de DALKIA (eau chaude), d'autres des syndicats secondaires (eau froide) et enfin des copropriétaires (difficultés d'accès aux robinets d'arrêt). Ensuite est évoqué la corrélation entre les compteurs posés et les noms de copropriétaires auxquels ils sont attribués. Une information en direction des copropriétaires sera faite pour leur indiquer les numéros de leurs compteurs pour ainsi pouvoir vérifier l'adéquation entre les numéros de compteurs indiqués et leur arrivée d'eau chaude et froide.

5/ Lancement de la recherche d'un maitre d'œuvre pour élaborer un projet de résidentialisation afin de pouvoir mandater via une résolution à l'AG 2018 le dit maitre d'œuvre.

Le bornage de la résidence étant terminé (reste les échanges de parcelles qui doivent être validées en conseil municipal), la copropriété peut envisager la fermeture de la résidence. Le déroulé de l'opération présentée au CSP est le suivant : mettre en concurrence pour l'AG 2018 (résolution) plusieurs maitres d'œuvre afin que l'assemblée générale puisse faire un choix, si la majorité décide de lancer le travail sur ce projet. Le maitre d'œuvre qui serait désigné devra

durant l'année 2019 élaborer une ou plusieurs solutions techniques avec devis pour présentation à l'AG 2019. Le CSP se prononce à l'unanimité sur cette mise à l'ordre du jour d'une résolution et approuve le déroulé des opérations présentées.

6/ Commission « espaces verts ».

La dernière réunion a eu lieu le 17 mai dernier. Les plantations estivales sont terminées. Un test est initié par la pose d'une poubelle « corolle » au coin du bâtiment 30 afin de vérifier si sa présence limite les dépôts d'ordures sur le sol. Les abords des nouvelles bornes d'incendie (hydrants) n'ont pas encore été ré-engazonnés, cette opération sera effectuée lorsque tous les hydrants auront été remplacés par l'entreprise. Le syndic et la commission informeront les résidents disposant d'un jardin du règlement de copropriété en ce qui concerne la taille des haies qui devait être réalisée pour le 15 juin 2018.

7/ Le point sur le groupe « Pigeons ».

Après un rappel des dégradations liées à ces volatiles, le groupe de travail a cherché un moyen susceptible d'enrayer ce fléau. Différentes solutions ont été envisagées : la capture à l'aide de cages qui a les faveurs des sociétés spécialisées dans l'éradication de ce fléau, l'utilisation d'un fauconnier pour effaroucher les pigeons mais le coût d'une telle approche et son efficacité sont difficiles à estimer compte tenu de la taille de notre résidence, la création de pigeonniers contraceptifs qui nécessitent beaucoup de main d'œuvre pour « secouer » une partie des œufs afin de les neutraliser. Cette dernière solution présente un inconvénient, c'est qu'elle ne concernerait que les pigeons « Bizet » et pas les pigeons « Ramier » qui eux ne nichent que dans les arbres (et ne se mélangent pas avec les autres). Le groupe de travail propose au CSP la solution des cages à titre expérimental pour une durée d'un mois. Le CSP rejette cette proposition et s'oriente vers les pigeonniers contraceptifs dans la mesure où notre démarche s'inscrirait dans un plan plus large incluant des collectivités locales (municipalités et communauté d'agglomération).

8/ Information sur la planification pluriannuelle des investissements et faisabilité financière des gros travaux et grands projets.

La problématique consiste à imbriquer tous ces travaux et projets, par exemple les enrobés ne peuvent être exécutés que lorsque les problèmes d'inversion des canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales seront définitivement réglés. De plus, tous ces travaux et projets ont une dimension financière non négligeable. L'aspect valorisation du patrimoine doit également être un critère de priorisation des projets, à ce titre la résidentialisation contribuerait à cette valorisation et elle devrait mettre un terme aux nombreux désagréments et incivilités que nous subissons de la part de personnes extérieures à la résidence.

9/ Point sur les canalisations eaux pluviales (EP)/eaux usées (EU) : situation après la réunion technique du 24 mai dernier avec la SEVESC et M Lanici, architecte.

Toutes les études ont été conduites à terme et nous avons une idée du devis final mais non définitif pour cette opération environ 180.000 €, nous disposant actuellement de 120.000 € déjà votés pour y faire partiellement face. Ces travaux ont été lotis et nous sommes dans l'attente des devis pour chacun de ces lots. Dès qu'ils seront connus nous pourrions choisir l'entreprise et déterminer l'ordre des lots à lancer. Ces travaux concernent des inversions au sein de 5 bâtiments qui seront programmés en priorité. De nombreux tronçons de canalisations sont également concernés : 7 tronçons d'EU sont à réaliser de manière urgente, 3 tronçons d'EU ont une priorité moindre et 7 tronçons d'EU doivent être programmés dans le temps, 4 tronçons d'EP sont à réaliser de manière urgente et 3 tronçons d'EP ont une priorité moindre.

L'assemblée générale aura lieu dans le courant de la 2^{ème} quinzaine de janvier 2019 (pas de disponibilité de la salle du Prisme avant).

Prochaines réunions du CSP (bât 24) :

Mardi 11 septembre 2018 à 20h30

Mardi 9 octobre 2018 à 20h30

Mardi 6 novembre 2018 à 20h30

Mardi 13 novembre 2018 (spéciale AG) à 20h30