

Conseil Syndical Principal – Compte Rendu du 1^{er} octobre 2019

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 COMPTEURS INDIVIDUELS D'EAU :

Présentation faite par Mme Stankovic.

Au 7 août, avant intervention du syndic sur les problèmes rencontrés individuellement il restait :

- Pour l'eau froide : 58 compteurs à poser (soit – de 20 appartements)
- Pour l'eau chaude : 54 compteurs à poser (soit – de 20 appartements)

Les causes de non-pose :

- Eau froide :
 - Appareil électroménager à déplacer : 2 – Pour l'ECS : 2
 - Trappes à agrandir : 11 – Pour l'ECS : 12
 - Installations à modifier par plombier : 12 – Pour l'ECS : 10
 - Intervention TECEM à reprogrammer : 4 – Pour l'ECS : 3
 - Meubles à découper ou à déplacer : 6 – Pour l'ECS : 5
 - Occupant absent : 19 – Pour l'ECS : 19
 - Vannes Pieds de colonnes problématiques : 3 – Pour l'ECS : 3

Vanne au RDC Bâtiment 9 ancien dans la gaine technique N° 2 à vérifier.

L'assemblée générale 2020 approuvera les comptes et consécutivement, la reddition des comptes concernant les consommations d'eau individuelles : une fois les comptes approuvés, chaque copropriétaire verra une régularisation de ses provisions de charges d'eau et l'application de sa propre consommation sera affectée.

2/ RAPPORT DE LA COMMISSION ESPACES VERTS :

Présentation par Mme LOCHON, co-présidente et membre de la Commission.

Cette année, deux visites de la résidence ont permis de recenser des situations diverses concernant la bonne tenue des jardins à usage privatif en vue de respecter l'harmonie visuelle de la résidence. Les occupants ont eu le temps nécessaire pour effectuer la taille de la haie après la note habituelle envoyée au mois de mai 2019. Des courriers individuels vont être envoyés à une cinquantaine de copropriétaires, faisant apparaître pour chacun la situation les concernant (taille haie non effectuée, hauteur ou épaisseur de haie trop importante, présence de constructions diverses).

Un délai d'un mois leur est octroyé pour mettre en ordre les jardins et les haies. Passé ce délai, des mises en demeures seront diligentées et des interventions de taille extérieure par JARDIVERT leur seront facturées.

Il est signalé un bouleau au bâtiment 35 sur un jardin privatif pour un arbre de haute futaie qui serait bien trop haut et à terme pourrait devenir dangereux. Il est précisé que la commission espaces verts, en liaison avec Jardivert, recense régulièrement les arbres morts et procède à leur abattage, d'une part, et que les arbres plantés dans les jardins privatifs de haute futaie sont pris en charge par le syndicat principal en cas d'abattage nécessaire.

Par ailleurs, la commission propose un projet de récupérateurs d'eau nécessitant un investissement réduit. Ces installations seraient réalisées à partir des terrasses des parkings. Il s'agit d'un projet en devenir à travailler entre la commission espaces verts et la commission travaux.

3 / SUITE DU RDV POUR L'INSTALLATION DE RUCHES DANS LA RESIDENCE :

Présentation par M. MICHAUD

Un rendez-vous a été organisé avec un apiculteur sur la résidence afin d'installer éventuellement des ruches si l'étude de faisabilité est concluante. Les essences présentes sur la résidence sont intéressantes (pas de pesticides sur les espaces verts), les abeilles ayant besoin d'être à l'ombre, l'emplacement retenu serait le terrain des Nymphéas vu sa configuration (partie non accessible au public). Un espace pourrait être retenu pour plusieurs ruches. L'installation pourrait se faire au printemps et l'apiculteur pourrait s'en occuper avec des volontaires. En parallèle, deux étudiantes en BTS management sont à la recherche d'une étude, et elles pourraient bâtir un projet sur le sujet. Elles vont suggérer le projet à leur professeur, et selon ce qui en ressortira, on avisera.

Deux autres apiculteurs basés vers Feucherolles sont également intéressés, ils peuvent venir voir le site pour voir la faisabilité.

4/ RAPPORT DE LA COMMISSION TRAVAUX

Présentation par M. SURAN, rapporteur de la Commission

- Travaux sous station 4 terminés, l'affaissement a été refait.
- Travaux au transfo PURCELL terminés : le mur a été refait
- Travaux parking sud-ouest : trois protections du mur réalisés, et mur refait. Travail à vérifier en commission travaux.
- Travaux pont du Forum : mur terminé, reste la peinture à finir.
- Fissure qui va être rebouchée sous le pont, mais cette dernière reviendra.
- Bitume pour accès vers le bâtiment 21 refait pour permettre de nouveau l'accès aux PMR. Cela a été fait rapidement par les gardiens pour répondre à la demande qui avait été faite au dernier CSP.
- Pour les remises en peinture des numéros des places de stationnement privé, suivant la lisibilité, elles sont refaites. Seuls les emplacements effacés sont repris régulièrement.

5/ RAPPORT DE LA COMMISSION CHAUFFAGE

Présentation par M. MICHAUD, rapporteur de la Commission

- Une réunion d'exploitation s'est tenue le 25/09 (il y en a 4 par an). Nous avons une bonne vision de l'exercice, on est plutôt en dessous des cibles en consommation gaz. Il se peut donc qu'il y ait un intéressement (si la cible est dépassée : tout est à la charge de DALKIA, si en-dessous de la cible, bénéfices partagés à 50% entre la copropriété et Dalkia). En parallèle, le rendement cependant est un peu en dessous de la cible, donc au détriment de Dalkia : non atteint, car beaucoup de réglages à trouver, trouver les bonnes cadences entre les chaudières...
- Depuis l'installation des compteurs d'eau, on enregistre une baisse de la consommation d'eau chaude d'environ 20%, donc de la consommation de gaz. Avant installation, on était en moyenne à 34 M3 par appartement/an, et après travaux, on est aux alentours de 27 M3/appartement/an, ce qui est plutôt bien.
- On ne devrait donc pas avoir de surplus à payer.
- Le solde du P3 (redevance que nous payons pour faire les travaux nécessaires) : il va faire apparaître un solde d'environ 37K€.
- Inauguration de la chaufferie : le 05/10/2019 de 10H à 12H, il faut s'inscrire pour aller voir la chaufferie, (les sous-stations ne seront pas visitées, car inadaptées aux visites de groupe).
- Le chauffage n'est pas coupé, il y a des consignes avec des sondes qui permettent la régulation du chauffage. Seuls les bâtiments 36-37-38-41-42 et 43 ayant été coupés seront remis en route dès que les recommandations de Energie et service seront connues, selon les courbes de températures qui sont étudiées. *Maj du 7/10/2019 : le chauffage passera en mode « hiver » et sera allumé pour les bat 36-37-38-41-42 et 43, dès cette semaine.*
- Une réponse sera apportée pour savoir « quelle(s) sonde(s) sert(vent) de référence. ? »
- Calorifugeage au bâtiment 9 a été déposé, et non remis.
- Pour la préparation de l'AG de mars 2020, il serait bien d'ajouter une résolution à voter en même temps que le budget : proposer des économies de chauffage et contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique : si on abaisse la température de 1 degré, on diminue la consommation de gaz de 7%, soit environ 25.000 €. Point à mettre à l'ordre du jour de l'AG avant le budget.

6/ DE NOUVEAUX ADEPTES POUR PARTICIPER AU GROUPE DE TRAVAIL POUR LA FETE DES 50 ANS DE LA RESIDENCE ?

Nouveau propriétaire : M. DULAC., M. DJALO, Mme BORDEAU, qui se rajoutent à Mme FLEURY et aux membres du Bureau.

Questions diverses :

Un mail a été reçu ce matin de M. DJALO, qui propose plusieurs suggestions : modification « majeure » du règlement de copropriété pour faire gérer l'ensemble de la copropriété par un seul syndic, mise en location de la dalle du parking K à une société de location de voitures électriques, « soutien » aux débiteurs éprouvant des difficultés pour payer leurs charges. Une réponse écrite lui a été apportée par les co-présidents précisant : qu'une modification du règlement de copropriété impliquerait une modification de la répartition des charges et demanderait un accord de l'AG à l'unanimité (article 26), que la dalle du parking K, fragilisée par l'incendie du centre commercial en 2000, avait été déclarée inutilisable, inconstructible et donc neutralisée suite à une expertise. Enfin, concernant les impayés, une écoute est effectuée par le syndic et le CSP à travers des plans d'échelonnement mais il a été rappelé que le niveau des impayés pénalise l'ensemble de la copropriété.

La séance est levée à 23H30

Prochaines réunions du CSP (bât 24) 20h30 : 5 novembre 2019 - 10 décembre 2019 - 7 janvier 2020

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