

CONSEIL SYNDICAL RÉUNION DU 26/01/2022 (salle Young en présentiel et visioconférence) PROCÈS-VERBAL

Présent·e·s :

**Mmes Herpin, de Méreuil, de Besombes, Burger, Thouvenot
MM. Barriat, Carrié, Laurent, Mendiburu, Vezin, Zuryk**

Excusé·e·s :

MM. Laverty, Manen, Mocquard

Compte tenu des incertitudes liées à la crise sanitaire, le Conseil syndical a donné son accord à la tenue de la prochaine Assemblée générale par correspondance. Quatre pré-AG se dérouleront en visioconférence et si possible en présentiel.

Le présent document rend compte des délibérations des réunions du 15/12/2021 et du 26/01/2022.

Travaux

La rénovation du calorifugeage du circuit primaire de chauffage (entre chaudières et sous-stations) et de la partie horizontale du réseau de distribution (au-delà des sous-stations) est achevée, et en attente de leur prochaine réception définitive.

Les devis de réfection des peintures et sols des halls et cages d'escalier sont en cours de réactualisation. Des assemblées d'immeubles seront organisées pour les bâtiments selon leur urgence. La première AG concernera le bâtiment Pauli.

La réfection d'une des terrasses du Kepler, prise en charge par l'assureur, a fait l'objet d'une discussion de prix avec les prestataires et l'assureur car les frais fixes ne seront pas mutualisés entre plusieurs chantiers comme cela avait été prévu initialement. Le démarrage du chantier a été retardé le dossier de chantier étant incomplet.

Le faux plafond extérieur du bâtiment Young a été réparé et repeint.

Le bitume de la rampe d'accès au parking livraison a fait l'objet de réparations ponctuelles.

Quelques dalles de marbre au sol de l'esplanade ont été remplacées par nos services techniques.

La signalétique des voies de la résidence dont plusieurs plaques étaient abimées est en cours de remplacement.

Plusieurs joints verticaux extérieurs sont dégradés (sur les entrées de parkings et passages piétons) et devront être réparés le plus tôt possible pour éviter que les pierres voisines ne soient abîmées par le gel.

Cette année nous avons noté une diminution du nombre de fuites sur les canalisations horizontales, mais une augmentation significative des fuites sur les canalisations verticales, le plus souvent encastrées dans les appartements et parfois altérées par d'anciens dégâts des eaux (corrosion sur l'extérieur du conduit).

Espaces verts

L'étude ONF sur l'état de notre parc arboré a conclu à un état général satisfaisant. Elle contient des préconisations de surveillance de quelques arbres et d'abattage d'arbres malades qui seront remplacés. Un arbre a été couché par le vent, il sera remplacé.

Assurances

La prime de 2022 subira l'augmentation générale des primes du secteur habitation. Les négociations pour en limiter l'effet compte tenu de la bonne sinistralité de VGS ont échoué, aucun assureur n'ayant pu faire une meilleure offre. Un nouvel appel d'offre de courtier et d'assureur sera lancé en 2022.

Sécurité générale

Le stationnement des véhicules aux endroits interdits perturbe la circulation et la sécurité. Notre personnel doit trop souvent intervenir et il fera appel aux services de police si nécessaire.

Plusieurs rappels concernant une circulation dangereuse en deux roues ont été faits aux intéressés et à leurs parents le cas échéant.

Un rappel au règlement concernant les travaux privatifs entraînant des nuisances sera effectué. Des abus ont été constatés ces derniers mois, malgré l'intervention du syndic (travaux non déclarés au syndic, nuisances sonores en dehors des plages horaires tolérées, salissures des parties communes et de parties privatives). Le syndic devra faire les démarches nécessaires pour préserver les intérêts de la copropriété.

Une étude pour le perfectionnement de notre système de vidéo protection a été initiée.

Versailles Grand Parc a amélioré son dispositif de vidéo protection aux abords de la résidence.

Juridique

Procédure entre Carrefour et les époux Forest (nuisances sonores) : un rendez-vous d'expertise acoustique s'est tenu le 22/11/2021. Nous attendons le rapport de cette expertise.

Procédure en annulation des résolutions « Carrefour » 39-1 et 39-2 adoptées par l'Assemblée générale de mai 2019 : la date de plaidoirie a été enfin fixée au 05/04/2022.

Énergie

La forte hausse récente du prix du gaz n'aura pas d'incidence sur l'exercice 2021, ni sur le premier semestre 2022, les achats de gaz ayant été réalisés à terme jusqu'au 30/06/2022, avant la hausse.

Par contre elle va fortement d'impacter nos coûts à partir de juillet 2022. De plus les taxes seront en augmentation, et nous devrons probablement payer une taxe sur la contribution aux économies d'énergie.

Une décision d'achat devra être prise, probablement vers la fin du premier trimestre, pour finaliser les achats de gaz pour la période débutant le 01/07/2022.

Le Conseil syndical, insatisfait des prestations de notre courtier en matière d'électricité et peu rassuré sur son implication envers VGS, a demandé au Syndic son remplacement.

Chauffage ECS

Un bilan de la situation en matière d'eau chaude sanitaire a été rédigé par notre conseil (Énergie et Service). C'est un élément du cahier des charges de l'appel d'offres qui aboutira au choix de l'exploitant qui doit nous fournir la chaleur pour le chauffage et l'ECS à partir du 01/07/2022.

Cet appel d'offres a été lancé le 05/11/2021 auprès de 5 sociétés, qui ont toutes visité nos installations puis remis leur offre le 06/12/2021.

Une offre, ne répondant pas après son analyse aux besoins spécifiques de la résidence, n'a pas pu être retenue.

Les 4 autres offres seront présentées et détaillées par chacun des soumissionnaires au Conseil syndical et au Syndic début février.

Nous espérons être en mesure de faire un choix définitif vers fin mars, le nouveau contrat devant prendre effet au 01/07/2022.

Ascenseurs

La nouvelle solution assurant la connectivité des téléalarmes a été déployée avec succès sur les 73 ascenseurs de la résidence le 18/06/2021. La validation de son bon fonctionnement dans la durée, selon les dispositions contractuelles, a été prononcée en octobre 2021.

Un devis est régulièrement demandé depuis plusieurs années à Schindler pour la réfection de l'habillage de la cabine du grand ascenseur de Feydeau B (parois, plafond, sol, boutons, afficheurs), avec des finitions similaires à celles de Feydeau A. Nous avons rappelé de manière répétée à Schindler ses engagements à chaque réunion trimestrielle de suivi du contrat d'exploitation.

Par ailleurs, la réfection par Schindler du sol de la cabine de certains ascenseurs est à l'étude. Des devis Schindler ont là aussi été demandés.

L'arrivée récente d'un nouvel interlocuteur dans l'équipe Schindler nous permet d'envisager le déblocage de la situation afin de pouvoir valider les devis puis programmer et voter les travaux.

Compostage

Quatre référents ont été formés par Versailles Grand Parc pour encadrer cette activité.

Le matériel nécessaire a été mis en place le 04/12/2021 et l'activité a démarré avec le concours d'une quarantaine de résidents. La résidence a fourni les feuilles d'arbres utiles au processus de compostage. La résidence fournira un lieu pour améliorer le stockage des outils.

Amélioration du cadre de vie

Une première démarche concerne la propreté de la résidence, les niveaux de qualité souhaités et l'analyse de la situation actuelle.

Il a également été évoqué la demande de plusieurs copropriétaires d'installer des parkings pour les vélos (en extérieur et/ou dans les parkings).

Le Conseil syndical a été alerté par des travaux privatifs réalisés dans le local vacant anciennement occupé par une discothèque. Nous serons attentifs au respect des règlements publics et intérieurs, en lien avec la nouvelle activité projetée de ce commerce. Les prérogatives de l'Assemblée générale en matière d'utilisation des parties communes seront rappelées.

Bornes de recharge pour véhicules électriques

Nous attendons le bilan économique de l'exploitation des bornes en place. Nous surveillons l'évolution du tarif de l'électricité et nous assurerons de la pertinence de nos tarifs de revente (inchangés depuis l'ouverture du service). L'augmentation des coûts d'achat d'électricité sera prochainement répercutée sur nos tarifs.

Enedis, après sa visite du site, doit nous écrire les limites de puissance des installations actuelles et les travaux à envisager pour garantir l'alimentation électrique liée aux nouveaux usages (prises individuelles de recharge électrique). Un retour d'expérience d'autres sites comparables à VGS est attendu.

Des offres vont être sollicitées, compte tenu des nouvelles possibilités de financement des installations.



Pour le Conseil syndical
Pierre Barriat

Édition approuvée du 10/02/2022

Publié sur le site géré par le Conseil syndical : versaillesgrandsiecle.fr
Pour contacter le Conseil syndical, utilisez la rubrique **Contacts** du site