



## **COMPTE - RENDU du CONSEIL SYNDICAL**

**Séance plénière du 13 avril 2022**

### **Participants :**

Jean-Pierre CASTRIC - Liliane CLOÂTRE - Nicolas CORDIER  
Patrice COSTER - Sébastien DELERCE - Jean-Marie DENY  
Gérard FLORENTIN - Laurent GALY - Patrick MALARDE  
Josiane VIETTI - Jonathan VIVIEN

Syndic : Laurent RAVAULT – FONCIA MANSART

**Excusés :** Laurent GALY – Pierre LENOIR

#### **▪ SYNDIC FONCIA - Laurent RAVAULT :**

Présentation des rendez-vous faits sur un mois et des sujets concernés par les Rendez-vous (chauffage, contrat entretien ménager, contrats relatifs à la sécurité, contrat espaces verts, expertise, dépôt de plainte). Présentation de l'espace créé mis à disposition du Conseil syndical pour les comptes rendus d'intervention, les diagnostics, les rapports.

#### **• RAPPORT DES COMMISSIONS**

##### **Commission Travaux Réhabilitation façades :**

Le syndic et la commission travaux du Conseil syndical ont poursuivi leurs entretiens avec M. Frédéric RAVEAU, architecte (Cabinet ADYTON) en exécution de la résolution n°7 de l'assemblée générale du 10 février dernier.

Rappelons que si les cinq années écoulées entre 2016 et 2022 rendent la réalisation des travaux plus indispensable que jamais, le contexte économique auquel nous nous trouvons désormais confrontés a radicalement changé, avec les conséquences que l'on sait en termes d'inflation et d'augmentation des coûts.

Dans quelle mesure le travail réalisé par l'architecte sous la précédente mandature peut-il être exploité et poursuivi utilement dans l'intérêt du syndicat des copropriétaires ?

Interrogé, l'architecte a confirmé son intérêt à reprendre le projet pour le conduire à bien et accepte des concessions sur le plan financier pour accompagner le syndicat des copropriétaires dans la situation difficile à laquelle il se trouve confronté.

Le syndic FONCIA MANSART, le Conseil syndical d'une part, M. Frédéric RAVEAU, architecte et Président de la SAS ADYTON d'autre part, sont par conséquent convenus de rechercher et formaliser les conditions d'un accord sur les modalités contractuelles d'élaboration, de réalisation et de rémunération d'un projet concerté correspondant à la phase 2, conception – réalisation de la réhabilitation des façades de la Résidence en vue de le soumettre à la validation des copropriétaires.

Pour définir les travaux permettant un gain énergétique de 35 % minimum et bénéficier de la Prime Rénov', l'audit énergétique réalisé en 2015 devra être actualisé et/ou complété par un diagnostic de performance énergétique (DPE).

Les BET CFERM auteur du diagnostic de 2015 et le BET Energie et Service seront consultés pour remise d'une proposition.

Ce diagnostic/ DPE permettra à l'architecte d'intégrer les travaux d'isolation les plus performants en termes d'impact sur la baisse de la consommation d'énergie.

La réalisation de ces travaux doit permettre une amélioration significative du confort et de la performance énergétique (gain après travaux d'au moins 35 %), par un professionnel qualifié RGE et avec une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).

Un appel d'offres sera organisé pour sélectionner un AMO qualifié à partir de la liste qui nous a été communiquée par l'Agence Locale de l'Energie et du Climat des Yvelines.

## **Commission Energies – chauffage - réseaux**

Bilan année 2021 : augmentation de 13,4 % liée notamment aux conditions du marché du gaz associée aux conditions météorologiques plus rigoureuses. Le prix moyen du gaz est passé de 27,22 €/Mwh à 37,33 €/Mwh.

Budget 2022 : jusqu'au 31 octobre, les conditions du contrat 2020 s'appliquent (prix du gaz fixé sur 60% des volumes et 40% indexés à prix du marché). Renégociation pour période démarrant au 1/11/22 (plusieurs hypothèses de négociation) à relancer début septembre 2022. La stratégie de négociation sera à caler avec le BET Energie et Service et Foncia entre juin et août.

Une réunion sera organisée avec le fournisseur de gaz (ENGIE) pour anticiper la négociation gaz et revoir les conditions de chauffage actuelles.

Le décret qui étend le bouclier tarifaire aux logements chauffés par un chauffage collectif au gaz a été publié le 10 avril 2022 : aide aux copropriétés pour la période allant du 1/11/21 au 30/06/22. Valider avec Energie et Service et ENGIE la mise en place des actions pour obtenir le versement au titre du bouclier.

## **Commission Finances :**

- Revue des documents publiés sur le site de Foncia, listing des contrats en vigueur et fichier Excel en cours de finalisation (sera partagé avec chaque commission).
- Réunion avec Monsieur Coupé (comptable Foncia) le 29 mars ; à noter le gros travail de réconciliation sur 2020 et surtout 2021 malgré les documents non fournis par Atrium Gestion.

- **Exercice 2020 /2021 :**
  - Factures ADYTON à appeler (Protocole à rédiger pour AG).
  - Des factures remontant à 2017 payées mais pas comptabilisées pour environ 16k€.
  - Des frais d'affranchissements (43k€ dont 31k€ en 2021 et 10K€ en 2020) non expliqués sachant que peu voire pas de frais les autres années : à revoir.
  - Décision prise de toiletter les comptes 2020 et 2021 et de passer toutes les écritures liées à des factures antérieures pour les comptabiliser sur 2020 (pour mémoire +50k€ annoncé au préalable de remboursement qui seront donc minorés) : explication détaillée sera donnée en AG.
  - Dépassement de budget d'environ 120K€ sur 2021 (à consolider) : Adyton + chauffage.
- **Exercice 2022 :** ajustement de budget à prévoir (Energie notamment).
- Possibilité de paiement mensuel des charges : message à donner aux copropriétaires.

### **Commission Juridique :**

- SCI : tous les propriétaires ne sont pas sortis de la SCI MAINTENON ;
- Recherche en cours pour savoir si la décision judiciaire **annulant** le classement d'office de la rue de la Poste dans le domaine public a été publié aux hypothèques.
- RDV avec un géomètre organisé pour clarifier l'état des échanges et cession des places de stationnement.

### **Commission Communication :**

- Site ouvert. Mailing-liste établie.
- Premier numéro de la lettre d'information à partir. Deuxième numéro à suivre.
- Un questionnaire sera diffusé à l'ensemble des copropriétaires courant de la semaine du 18 avril.

### **Commission Qualité de vie :**

- **Espaces verts :** EV : rencontre avec la société LACROIX. Campagne élagage terminé. Première tonte pelouse : mars. A fixer : rendez-vous régulier avec la société LACROIX.
- **Piscine :** Règlement piscine établi. Le dossier à remplir pour les cartes piscine est déposé à la loge. A diffuser aux résidents en Demandant retour avant le 15 mai. Les cartes seront plastifiées et équipées par un QR code de protection. Une fête de la piscine va être organisée. La piscine (Contrôle des accès, et surveillance des locaux et du bassin) sera sous la responsabilité de CNS (maître-nageur). La qualité de l'eau sera sous la responsabilité de H2EAU. L'entretien des locaux sera sous la responsabilité de NOVALIA.
- **Entretien – ménage bâtiments :** Des rendez-vous mensuels sont mis en place.

○ **Bornes de recharge électrique :**

- A la suite de l'assemblée du 10 Février 2022 il a été décidé de travailler avec le conseil sur un projet technique et esthétique relatif à une installation commune pour places extérieures avec pour objectif une présentation à l'assemblée de septembre 2022.
- Réunions avec EDF (Expert Référent Mobilité Electrique IDF) courant février et mars pour définir faisabilité, enjeux, subventions et recommandations sur étude globale.
- Réunion de travail avec M. Meunier le 28 mars 2022.

Conclusion : Privilégier autant que possible une solution incluant une infrastructure collective. Pour rappel, la Loi d'Orientation des Mobilités (LOM) impose aux Syndics de copropriétés d'inscrire le sujet de l'installation d'équipements de recharge de VE à l'ordre du jour des prochaines assemblées se tenant avant le 1er janvier 2023. Commande en cours par Foncia d'une étude auprès d'EDF pour un montant autour de 2000 euros.

**Commission sécurité :**

- RDV avec SICRE LEMAIRE le 30 mars et SAGEX le 13 avril. Point réalisé sur les contrats extincteurs, désenfumage, vide-ordure, hydrants. Constat d'anomalies dans l'exécution. Les correctifs ont été demandés aux sociétés.
- Audit sécurité incendie: Chiffrage reçu pour réaliser un audit sécurité (DEFIFEU). Un deuxième devis est en attente.
- Seront soumis à l'assemblée la réalisation des audits suivants : Contrôle technique quinquennal des ascenseurs (obligatoire), Contrôle de l'état de conservation de l'amiante (obligatoire), Audit sécurité.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23 h58.

**Prochaine séance le mercredi 11 mai 20 h30.**

\*\*\*\*\*