



COMPTE - RENDU du CONSEIL SYNDICAL

Séance plénière du 16 mars 2022

Participants :

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

Syndic : Laurent RAVault – FONCIA MANSART

Excusé : Pierre-Yves CHALTIEL

SYNDIC FONCIA

Présentation de l'équipe :

Gestionnaire : Laurent RAVault
Assistante : Marie-Laure DAUDE-LAGRAVE
Comptable : Denis COUPE sous la responsabilité du directeur
administratif.

Présentation du site My FONCIA :

Accès des copropriétaires à leur compte et aux documents et contrats
relatifs à la vie de la copropriété.
Accès spécifique du Conseil syndical à l'extranet.

Permanence mercredi après-midi :

Les sujets traités concernent la gestion, les rendez-vous avec les
Prestataires, la gestion des sinistres (Fuites réseau eau – fuite réseau
chauffage – barrières – piscine)

Point sur la remise des pièces par ATRIUM GESTION :

Après un relevé exhaustif par FONCIA des dossiers remis par l'ancien
syndic plusieurs demandes de pièces manquantes ou de compléments

d'information y compris par lettre RAR sont demeurées depuis sans réponse. Il s'agit aussi bien de pièces comptables, que de contrats de prestataires, de dossiers contentieux et d'anomalies relevées après examen des comptes transmis. Une action par voie de référé a été décidée.

Organisation de l'assemblée générale 2022 :

Il est décidé de caler l'Assemblée en septembre afin de permettre de finaliser la présentation des comptes des exercices 2020 et 2021 ainsi que les budgets 2022 - 2023 et le résultat de consultations et négociations.

ACTUALITE : ARRET COGENERATION – AUGMENTATION DE PRIX DU GAZ

Les événements internationaux récents impactent significativement les prix du gaz et de l'électricité. Dans ce contexte de fluctuations très importants du prix du gaz, la DGEC (Direction Générale de l'Energie et du Climat) a autorisé les énergéticiens, par courrier en date du 7 mars 2022, à mettre un terme anticipé à la fin de l'hiver tarifaire avec prise d'effet à j+2, et non pas avant le 15 du mois N-1. Ceci a eu pour effet un arrêt de la cogénération le jeudi 9 mars avec un impact financier d'environ -10K€ pour l'ODM.

Les impacts de ces augmentations de tarifs des énergies et des recommandations communiquées par le gouvernement sur les économies d'énergies en vue de passer l'hiver 2022-2023 (baisse de 2 degrés) seront analysés en détail sur :

- les comptes 2021,
- la revue budget 2022,
- le budget 2023,

dans la perspective du renouvellement du contrat gaz à échéance fin octobre 2022.

RAPPORT DES COMMISSIONS

Commission Travaux Réhabilitation façades

En exécution de la résolution n° 7 votée par l'Assemblée générale des copropriétaires le 10 février dernier, la reprise de contact avec le Cabinet d'architecte ADYTON a été initiée sous l'égide du syndic.

Afin d'intégrer l'amélioration de l'isolation thermique des bâtiments dans le programme de travaux ravalement – réhabilitation des façades lequel sera lui-même inclus dans le plan pluriannuel de travaux qui devient obligatoire pour les copropriétés de plus de 200 lots à compter du 1^{er} janvier 2023, le Conseil syndical demande au syndic de lancer un sondage pour répertorier la typologie des fenêtres (d'origine, modifiées, bois – PVC – Alu – simple – double – triple vitrage) équipant les appartements de la Résidence.

Dans le cadre de la transition énergétique, la loi Climat et Résilience du 24 août 2021 prévoit des aides substantielles réservées aux travaux sur les parties communes de copropriété et aux travaux sur les parties privatives déclarées d'intérêt collectif éligibles à la Prime Rénov Copropriété.

Rendez-vous à prendre avec l'Agence Locale de l'Energie et du Climat de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Commission Juridique

Règlement de copropriété :

- étude en cours pour incorporer les modifications restées en suspens depuis 2003 (échanges de parkings, annulation du classement d'office de la rue de la poste dans le domaine public...)-

Rue de la poste :

- La mairie de Noisy le Roi et Versailles Grand Parc proposent la mise en place de points d'apports volontaires (qui peuvent être relevés plusieurs fois par semaine) pour remplacer tous les bacs jaunes.

Calendrier :

- mi-avril: information des commerçants sur le nouveau mode de fonctionnement.
- début mai: démarrage de l'expérimentation pour une première période d'un mois.

Commission Communication

- Le transfert du nom de domaine [oree-de-marly.com](https://www.oree-de-marly.com) vers un hébergeur moins onéreux est effectif. Le nouveau site web est en

ligne. L'adresse de diffusion vers les propriétaires/résidents qui se sont inscrits (anciennement odm.noisy@gmail.com) devrait bientôt être de nouveau opérationnelle depuis l'adresse contact@oree-de-marly.com.

- Documents officiels de la résidence à revoir :
 - Règlement intérieur
 - Règlement de la piscine
 - Livret d'accueil.

- Délégués de bâtiments : Liste et contacts en cours en vue de la mise en place de délégués sur chaque bâtiment.

Commission Qualité de vie

Piscine :

Les dates de la saison 2022 : du 04/06 au 18/09/2022. Un nouveau système d'accès sera mis en place cette saison (carte individuelle avec QR code), qui permettra de sécuriser l'accès réservé aux copropriétaires et locataires de la Résidence.

Pour faire suite au dégât des eaux provoqué par une des douches, nous sommes toujours en attente du passage de l'expert mandaté par l'assurance. Le syndic a fait établir un devis de remise en état du vestiaire.

Nous sommes en cours de réception des différents devis transmis par le syndic lesquels relèvent du fonctionnement courant de la piscine pendant la saison. Ces devis seront validés dès que possible après discussions et études comparatives.

Entretien – ménage bâtiments :

- RDV D.G NOVALIA SERVICES/ Syndic / CS le 16 mars après midi.
- visite sous-sols – locaux personnel de ménage et cages d'escaliers : contrôles et points d'amélioration à travailler : check List établie par Responsable NOVALIA. Nouveau point prévu le 13 avril.

- **Sous-sol** : état des lieux - étude sécurité incendie en cours.

Commission Finances

Nous relevons des difficultés importantes quant au rapprochement des deux exercices précédents. Suite aux échanges intervenus en février et mars avec le comptable de FONCIA, Monsieur COUPE, il apparaît que :

- de nombreux documents n'ont pas été transmis, ce qui ne permet pas de finaliser les comptes 2020 et 2021 notamment ;
- de nombreuses questions ont été adressées à ATRIUM GESTION qui restent sans réponse à ce jour, malgré les relances successives.

Il est impératif de pouvoir reconstituer un historique rapidement (référé en cours).

Une revue des contrats disponibles (à noter que le contrat gaz/cogénération, structurant pour la Résidence ne nous avait pas été remis officiellement).

Un rendez-vous est calé le 28 mars chez FONCIA.

Commission espaces verts

Point à Date :

- Prise de contact_avec Mr Auguste, Hubert Meilhac et Nicolas Cordier.
- Tour de la résidence : à faire 2 fois par mois par l'équipe.
- Rencontre de l'équipe des jardiniers : contacts et échanges réguliers indispensables.
- Contrat : Montant : 134 K. €

Objectifs du Mois :

- Rencontrer le Dirigeant de l'Entreprise Jardins Lacroix :
 - Organiser et optimiser notre collaboration.
 - Renouveler notre contrat arrivé à échéance, avec indication des coûts dans les grandes masses afin de permettre une meilleure compréhension et favoriser des arbitrages.
 - Convenir d'une méthode de travail équipe de jardiniers / commission EV / syndic.
- Elagage de 12 marronniers : 10 au jardin à la française – 1 à la loge – 1 au bât 30.

Commission sécurité

La commission sécurité ne peut pas suivre à elle seule toutes les questions de sécurité pour la Résidence. En conséquence, elle traitera uniquement : la sécurité incendie, la sécurité sanitaire, la sécurité des installations gaz/électriques et l'hygiène des parties communes

La sécurité de la piscine, des espaces verts, des travaux sur les bâtiments, des canalisations diverses et des voiries sera donc suivie uniquement par les commissions concernées par ces spécificités.

Les questions de sûreté et de régulation des conflits de voisinage seront de la seule responsabilité du Syndic.

Pour l'instant, la commission sécurité a défini son périmètre d'intervention, effectué des contrôles et sollicité des devis pour la mise en concurrence des prestations de sécurité incendie et d'hygiène.

Pour l'instant, la Commission Sécurité a effectué les travaux suivants :

- Rédaction d'un document qui sera constamment actualisé « *Commission sécurité : sens, objectifs, moyens et liens avec les autres commissions* »
- Recherches réglementaires concernant la sécurité incendie à appliquer pour les immeubles de la Copropriété (code de la construction)
- Lecture des contrats sécurité incendie et demande de consultation des visites de contrôle (extincteurs, dispositif d'évacuation des fumées etc...)
- Nouveaux devis pour mise en concurrence
- Contacts pris pour 2 devis « Audit Sécurité Incendie » et éventuel « Plan pluriannuel de mise aux normes »
- Recherche registre de sécurité et carnets d'entretien des immeubles pour la Résidence
- Tour des immeubles pour contrôle des dispositifs sécurité incendie actuellement en service, repérage des manques et nécessité de mises aux normes
- Tour des parties communes pour contrôle de l'hygiène des locaux de la copropriété
- Rendez-vous avec l'entreprise qui intervient toutes les semaines pour l'hygiène, en présence du Syndic : constats positifs sur la prestation effectuée, points d'amélioration à poursuivre, précisions sur des normes de sécurité à respecter par le personnel intervenant.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 0H30.

Prochaine séance le mercredi 13 avril.
