



## **Compte-rendu du conseil syndical**

**du 8 janvier 2007**

### **Etaient présents :**

MM. Audidière, Baudry, Beauvallet, Blancard de Léry, Bussière, Delclos, Grisay, Guétrot, Lajaunias, Leclercq, Monnet, Rigaud, Sicard(Villa), Thomas.

### **Etaient excusés :**

Mmes Courbet Thomas, MM. Belbeoc, Dupré, Grinbaum, Laurier, Merle, Mirabel.

*Le présent conseil syndical fait suite à une réunion du bureau, qui s'est tenue le 14 décembre 2006. Au cours de cette réunion du bureau, deux décisions ont notamment été prises concernant le choix du nouveau contrat d'assurance de la résidence au 1<sup>er</sup> janvier 2007 et le choix du titulaire des travaux de réfection, -et par voie de conséquence d'entretien-, des ascenseurs. La conclusion très favorable de ces deux importants dossiers est à mettre au crédit du travail considérable de préparation accompli par MM. Audidière et Grisay, que le conseil syndical a reconnu chaleureusement.*

## **1. Compte-rendu des commissions**

### **Comptabilité et assurances**

Le contrat d'assurance multirisques de la résidence a été confié à la compagnie ACE Europe à compter du 01/01//2007. Le montant annuel de la prime négocié auprès du courtier ACBS est de 51400 €, à comparer à près de 90000 € payés en 2006 à la compagnie COVEA/MMA, et à une offre renégociée avec cette même compagnie par le courtier Gras Savoye, mandaté initialement par Icade/Villa, de 80625 € pour 2007. Le montant comparé de ces primes s'entend à couverture au moins égale pour ACE, moyennant une remontée de la franchise par sinistre de 1000 à 1600 €.

### **Mise en conformité et rénovation des ascenseurs**

La société MANEI, filiale du groupe VINCI, a finalement été retenue pour ce chantier pour un montant total de 685000 € T.T.C., à comparer à 770000 € T.T.C. votés à l'assemblée générale du 31/05/06. Parallèlement, les honoraires (appel d'offres et suivi de chantier) du maître d'œuvre, le cabinet ECA, ont été ramenés à 30000 € T.T.C., au lieu de 58000 € T.T.C., estimés au départ.

L'offre MANEI s'accompagne également d'une gratuité de l'entretien du parc des ascenseurs pendant deux ans, 2007 et 2008, ce qui représente une économie annuelle de fonctionnement de l'ordre de 33500 € T.T.C., sur la base du barème au 01/01//07.

Le planning précis des travaux sur chaque ascenseur et les modalités pratiques des interruptions de service seront diffusés dans le courant du mois de mars.

### **EDF et SOFRATHERM**

Le bureau a confirmé définitivement l'intérêt de s'engager avec « EDF Energies Nouvelles » pour l'installation d'un système d'optimiseurs de gestion de la puissance EDF, en vue de diminuer la puissance souscrite servant de base à l'abonnement. Cette installation nécessitera la modernisation des connexions électriques en sous-station (Alezan, Ardennais et Hongre), investissements de l'ordre de 45000€, amortis en trois ans maximum par l'économie réalisée sur le seul abonnement.

Les discussions avec SOFRATHERM sur le tableau de bord de gestion de l'énergie et sur le contrat P3 ont avancé, mais sans aboutir, à ce stade, à la clarification contractuelle complète exigée par le conseil syndical.

### **Proxiserve et comptage ECS dans le bâtiment A**

Une nouvelle réunion de travail est programmée avec Proxiserve le 11/01/07, afin de mieux contrôler les deux contrats en cours, entretien de la robinetterie et relevé des compteurs d'ECS au A. Diverses pistes d'amélioration ont été identifiées : amélioration du taux d'accès aux appartements pour l'entretien et pour les relevés, introduction du télérelevé pour éliminer les forfaits de consommation d'ECS, synchronisation des relevés individuels et des relevés de volumes de production d'ECS en sous-station...

### **Espaces verts**

Le conseil syndical demande au syndic d'achever l'exécution des décisions prises lors du dernier conseil.

### **Personnel**

Le syndic, après avoir dénoncé le contrat d'entretien de la résidence avec l'entreprise MORIN, procédera à un appel d'offres pour les différents lots confiés jusqu'à présent à cette entreprise (nettoyage du bâtiment A, des vitres des halls d'entrée, des escaliers d'accès au parking, des sols des parkings souterrain...). Le cahier des charges destiné aux entreprises consultées sera transmis préalablement au conseil syndical.

A noter que Mme Maria Da Graca ayant demandé à faire valoir ses droits à la retraite à compter du 30/06/07, le nettoyage du bâtiment B devra être également assuré par l'entreprise retenue à partir de cette date.

## **2. Autres points abordés**

### **Inondations au 2ème sous-sol du parking**

La réparation de la canalisation d'eaux pluviales, à l'origine des inondations au 2ème sous-sol des parkings, fait actuellement l'objet d'un appel d'offres, pour le remplacement de la canalisation en intervenant à ciel ouvert. L'analyse par caméra de l'état des canalisations dans cette zone a mis également en évidence l'intérêt de procéder également à une réfection d'une partie du réseau communal. La réalisation d'un chantier d'ensemble est donc à l'étude.

### **Inventaire des colonnes sèches**

M. Sicard précise que la résidence est actuellement équipée de 20 colonnes sèches pour 25 exigées par la réglementation en vigueur. Deux ont été inscrites au budget 2007. Le conseil syndical demande que les trois dernières soient également inscrites en 2007 à la prochaine AG, en puisant éventuellement sur le fonds de réserve pour les financer.

### **Contrôle des prestations de surveillance des parkings**

De récents incidents militent pour une attention accrue vis-à-vis des modalités de surveillance des parkings. M. Monnet s'est proposé pour assurer le suivi de ce contrat.

### **Modernisation des moyens de paiement**

Monsieur Sicard informe le conseil syndical que de nouveaux moyens de paiement des charges sont offerts aux copropriétaires. La documentation correspondante sera transmise au conseil pour en assurer la communication, sans attendre la prochaine AG.

### **Préparation de l'assemblée générale du 23 avril 2007**

Différentes questions susceptibles d'être portées à l'ordre du jour de la prochaine AG sont abordées : mise à jour du règlement de copropriété, édition d'un règlement intérieur à l'usage de l'ensemble des résidents, règles relatives à l'édification d'un box en sous-sol...

### **Environnement de la résidence**

Une réunion publique du quartier PANORAMIS sera organisée sous la présidence du Maire avant la prochaine AG ; elle permettra notamment de préciser le projet de réhabilitation de la rue des Réservoirs, différé en 2007.

Un plateau surélevé va être aménagé rue Aristide Briand, en chaussée, afin de réduire la vitesse des véhicules et d'aménager la protection des trottoirs au niveau des ASSEDIC. Démarrage des travaux fin janvier/début février 2007.

*Le prochain conseil syndical est fixé au mardi 6 mars 2007, à 20h30, salle du conseil, 22 avenue des Canadiens. Le prochain bureau aura lieu le mardi 13 février, même lieu, même heure.*

**Alain GUETROT**  
**Président du conseil syndical**