



Compte-rendu du conseil syndical du 3 septembre 2007

Etaient présents : Mme Ballant, MM. Audidière, Baudry, Beauvallet, Blancard de Léry, Bussière, Grisay, Guétrot, Lajaunias, Mirabel, Rigaud, Sicard(cabinet VILLA), , Udréa.

Etaient excusés : Mmes Courbet, Thomas, MM. Delclos, Dupré, Grinbaum, Laurier, Leclercq, Merle, Monnet, Thomas.

1. EXAMEN DES AFFAIRES EN COURS

Contrôle EDF

Les écarts de consommations entre les relevés de la copropriété et la facturation EDF sont totalement maîtrisés. Une prochaine réunion d'analyse des résultats avec SOFRATHERM sera organisée. Les avenants des contrats EDF (sur la base de la puissance appelée du 01/07/07 au 31/12/07) ont été régularisés.

Chantier de rénovation des ascenseurs

Les travaux des trois premières tranches (4, 2, 2 ascenseurs) se sont achevés fin août. La 4ème tranche (4 ascenseurs) a démarré début septembre. Le planning est donc globalement respecté et les conditions de réalisation sont raisonnablement satisfaisantes. Le point formel du chantier est effectué chaque lundi matin.

Entretien des ascenseurs

Le suivi de l'entretien des ascenseurs est suivi, avec MANEI, par M. Grisay. Au total, 50 dépannages ont eu lieu sur 10 mois, avant ou après rénovation, avec une répartition très irrégulière par appareil pouvant dépasser le maximum contractuel de 3 pannes par an ; 7 appareils n'ont subi aucune panne sur la période.

Finitions des cabines par « GIRAUD »

A ce jour, seulement 4 cabines sont totalement achevées. Les travaux de réalisation doivent reprendre le 10 septembre. Un planning détaillé de réalisation, d'ici à la fin du chantier de rénovation, sera exigé.

Démarrage du nettoyage des parties communes par « LE DAUPHIN »

Depuis le 1er juillet, la propreté de la totalité de la résidence (bâtiments A et B et le parking en sous-sol) est assurée par le nouveau délégataire. Les premiers résultats sont jugés très satisfaisants.

Règlement intérieur/livret d'accueil

Une première version, préparée par M. Grisay, a été proposée aux conseillers syndicaux et au syndic, en vue de la critiquer et de la compléter. Comme annoncé en assemblée générale, ce document d'information vise à mettre à la disposition des résidents (propriétaires et locataires) les « bonnes pratiques » de la vie en copropriété, en s'appuyant sur le règlement de copropriété, sur certaines dispositions légales, mais aussi sur le rappel de certains « fondamentaux » relatifs au comportement individuel en collectivité. Le document devrait être disponible d'ici à la fin de l'année 2007

Audit des box en sous-sol « OPERA DIAG »

Le syndic est chargé de relancer l'intervenant, en vue du dépôt de ses conclusions.

Consultation des entreprises, en vue de l'installation du télérelevé ECS au bâtiment A

L'appel d'offres est en cours de préparation.

Gardiennage de nuit du parking en sous-sol

Un certain nombre de dégradations étant intervenues sur des véhicules au cours de l'été, la question de l'efficacité du gardiennage de nuit réalisé par « FOSS » s'est à nouveau posée. Les tentatives de modernisation du contrôle des rondes, initialisée au printemps avec ce prestataire, n'ayant pas abouti, le contrat a été dénoncé à échéance du 31/08/2007. Le gardiennage est actuellement assuré par une société d'intérim en l'attente d'un nouvel appel d'offres, dont le cahier des charges est en préparation.

Espaces verts

Les prestations de Garden Service s'étant particulièrement dégradées depuis le printemps dernier, malgré de nombreuses relances, le contrat a été résilié, à échéance de la fin 2007. Un redressement général et des premières améliorations de fleurissement ont été cependant obtenues dans ce contexte. Ces améliorations, déjà perceptibles au sein du bâtiment A, devront être étendues entre les bâtiments A et B et au bâtiment B, moyennant une augmentation raisonnable du budget entretien, afin de faire la transition avec des projets d'investissement plus significatifs, à examiner lors de l'assemblée de 2008, prévue le mardi 6 mai 2008.

Un appel d'offres sera lancé afin d'organiser la reprise de du contrat d'entretien en temps voulu.

Comme déjà mentionné lors de la dernière assemblée générale, l'état des espaces verts, qui constituent le fleuron du cadre de vie et un facteur incontestable de la valorisation du patrimoine de PANORAMIS, mérite, après 30 ans d'existence, un effort d'investissement dépassant le simple cadre de l'entretien.

Le conseil syndical envisage donc de confier à un spécialiste l'étude d'un projet de remise à niveau des espaces verts, dont les propositions seraient chiffrées et présentées à l'assemblée générale de 2008. Une étude similaire pourra être également lancée, concernant la voirie interne, afin de concilier au mieux les deux projets. Le syndic est chargé de faire des propositions en ce sens pour le prochain conseil syndical.

Terrasses de la résidence

Un inventaire de l'état des terrasses, à usage privatif ou non, est en cours d'élaboration, afin d'établir un diagnostic complet et d'imaginer un programme d'actions préventives éventuelles à effectuer.

Parallèlement un appel d'offres est en cours pour la réfection des deux terrasses inscrites en 2007 (7 ALF et 20 CAN) : présentation desb résultats sous 10 jours.

Aires de jeux

La question de la sécurité des aires de jeux et de la responsabilité du syndicat en cas d'accident a été une nouvelle fois débattue par le conseil. Conscient des risques encourus du fait d'une attitude demeurée trop longtemps attentiste face à cette question, le conseil syndical, à une très large majorité, décide la réfection de l'aire de jeux située à l'intérieur du bâtiment B (montant de 30 000 €, à ratifier en AG sur le budget 2008) et le démontage des deux « cages » (une au A et une au B) interdites par la réglementation en vigueur.

Comptabilité du syndicat

Une rencontre du conseil syndical (MM. Grisay, Guétrot) avec la comptabilité du syndicat est programmée le 10/09/2007. Son objectif est de refaire le point des attentes du conseil en matière de suivi budgétaire et de préciser à nouveau les conditions de la mise en place de la comptabilité à l'engagement, telle que définie dans la loi SRU, à compter du 01/01/08. Cette visite a été l'occasion d'arrêter l'échéancier des deux appels pour le fonds de réserve (50000 € chacun) prévus en assemblée générale d'ici à la fin de l'année, au 01/10/2007 et au 15/11/2007 respectivement. Sur le plan de la gestion du syndicat, des instructions ont été données sur les délais de règlement des factures, afin de respecter les exigences du suivi budgétaire prévu.

Visite de M. Philippe Barthe, directeur général délégué d'Icade Administration de biens

Cette visite, effectuée le 14/09/2007, en présence de MM. Audidière, Grisay, Guétrot et Sicard, fait suite à la rencontre du président du conseil syndical avec M. Barthe, le 23/05/2007, après l'assemblée générale. Elle était destinée à faire le point d'avancement des améliorations de méthode de gestion identifiées par le conseil et confirmées par la motion votée à l'unanimité en assemblée générale.

Au cours d'un échange de vues préalable à la visite du site, la détermination du syndicat sur ces objectifs a été réaffirmée et formalisée par la remise d'un memorandum signé du président du conseil syndical. Des engagements écrits de M. Barthe sur les questions non résolues, ont été ainsi demandés formellement.

2. Affaires restant à lancer suite à l'AG du 23/04/2007

Colonnes sèches (3 ALF, 20 CAN)

Une consultation des entreprises par le syndicat, est toujours en attente. M. Sicard est invité à saisir le bureau dans les meilleurs délais.

Sous-faces des balcons

Les résidents concernés sont appelés à s'inscrire auprès des gardiens, pour un démarrage de la nouvelle campagne d'ici à la fin de l'année 2007.

Le prochain bureau du conseil syndical est fixé au mercredi 17 octobre 2007, le prochain conseil syndical au jeudi 8 novembre, à 20h30, salle du conseil, 22 avenue des Canadiens.

Alain GUETROT
Président du conseil syndical