



## **Compte-rendu du conseil syndical du 12 mars 2008**

***Etaient présents :*** MM. Audidière, Baudry, Beauvallet, Bussière, Delclos, Grisay, Guétrot, Lajaunias, Leclercq, Mirabel, Rigaud, Sicard (cabinet VILLA), Thomas, Udréa.

**L'objet du conseil syndical portait essentiellement sur la préparation de l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale du 6 mai 2008.**

### **1. EXAMEN DES AFFAIRES EN COURS**

**Voirie interne et espaces verts : accompagnement des travaux d'aménagement de la rue des Réservoirs réalisés par la ville de Saint-Maurice**

Le conseil syndical a pris connaissance des aménagements proposés en partie privative, depuis l'entrée/sortie supprimée des parkings extérieurs du bâtiment B jusqu'à l'angle de l'avenue des Canadiens, pour toute la zone comprise entre le bâtiment A et la rue des Réservoirs, référencée « Tranche ferme des travaux (TF) ».

Cette tranche ferme a été subdivisée en deux étapes TF1 et TF2, TF1 couvrant le réaménagement de la totalité des allées et des espaces verts jusqu'aux édicules d'aération des parkings, puis uniquement la partie en bordure des travaux de la ville jusqu'à l'avenue des Canadiens, TF2 couvrant le complément, c'est à dire l'espace intérieur à partir du pharmacien jusqu'au pignon du 24 avenue des Canadiens, incluant la totalité des parkings extérieurs du bâtiment A.

Le conseil syndical a admis, à l'unanimité, que pour des raisons d'efficacité et d'économie, un budget sensiblement supérieur aux 30 000 € actuellement voté pourrait être engagé sur le fonds de réserve avant l'assemblée générale, à concurrence d'un plafond de 120 000 €, afin de mener le plus judicieusement possible la demie tranche TF1.

Dans ce cadre, le conseil syndical a fixé les orientations suivantes : renoncer aux abris poubelles initialement prévus, mettre tout en œuvre pour raser les édicules d'aération des parkings en sous-sol et du local EDF devant les commerces (une mission a été confiée au bureau d'étude et de contrôle SOCOTEC à cet effet), prévoir l'arrosage automatique sur les nouveaux espaces verts et installer un nouveau modèle de bornes d'éclairage au sol dans les allées.

Rien ne sera engagé sur la demie tranche TF2 avant l'assemblée générale. D'autre part, un projet pluri-annuel de réhabilitation de la totalité de la voirie et des espaces verts de la résidence sera proposé à l'assemblée générale, sous forme de tranches conditionnelles successives : TC1 devant le bâtiment B, TC2 derrière le bâtiment B jusqu'à l'allée des Frères Lumière (y compris la réfection des jeux des enfants), TC3 entre les bâtiments A et B, TC4 à l'intérieur du bâtiment A et le long de l'avenue des Canadiens. L'assemblée générale aura à se prononcer sur la poursuite actuellement prévue de l'alimentation du fonds de réserve à ce titre, à concurrence de 200 000 € par an, en précisant l'ordre selon lequel ces différentes tranches conditionnelles TCN pourront être menées.

A noter que sur la base de 4500 €/m<sup>2</sup>, soit une valeur totale de la résidence de 135 millions €, cet effort représente un concours annuel inférieur à 0,15% du patrimoine pendant encore trois ans, avec un effet de levier sur une éventuelle revente bien supérieur à l'investissement ainsi consenti.

### **Vote électronique**

Quatre conseillers syndicaux ont participé à la démonstration de la société CONSELIUM, organisée par M.SICARD, en vue de l'utilisation de boîtiers électroniques pour l'expression des votes au cours de l'assemblée générale. Cette démonstration s'est avérée exemplaire, tant au niveau de l'organisation du vote selon les clés du découpage du scrutin qu'au niveau de la prise en compte des pouvoirs et de leur expression.

### **Sécurité incendie dans les parkings en sous-sol**

La réglementation en vigueur impose une inspection trentenaire du réseau de sprinklers des parkings en sous-sol. Une mission de définition du cahier des charges de cette inspection va être lancée, afin de servir de base à une consultation auprès de différents prestataires pour la réaliser. Cette inspection permettra ensuite de définir les travaux éventuels de mise en conformité de l'installation.

Les propriétaires des box édifiés sur initiative individuelle, qui ont été recensés avec précision, seront invités à réaliser, dans un premier temps, les travaux de mise en conformité de leur box relatifs à la création d'une aération et à l'élimination de matériaux non conformes à la réglementation incendie. Dans un deuxième temps, après l'inspection des sprinklers, ils

devront, le cas échéant, achever ces travaux de mise en conformité par un raccordement au réseau des sprinklers . Dorénavant, et ce conformément au règlement de copropriété, aucun nouveau box ne pourra être réalisé sans l'établissement d'un dossier, préalablement à une demande d'autorisation de travaux formulée en assemblée générale.

Parallèlement, sur la base de l'analyse effectuée au cours de la mission SOCOTEC, sera étudiée la solution la plus efficace pour désactiver les lecteurs de cartes magnétiques de la totalité des sorties contrôlées en cas d'incendie dans les parkings en sous-sol. La mesure conservatoire proposée, à coût nul, consisterait à désactiver en permanence ces lecteurs et à observer si cette mesure a un impact réel sur la sûreté des parties privatives de l'immeuble.

### **Télérelevé ECS au bâtiment A**

La société PROXISERVE a été choisie pour effectuer l'opération, dont les conditions pratiques de réalisation, entre le 15 mai et le 15 juin 2008, sont en cours d'examen. L'ensemble des résidents sera tenu de permettre l'accès à ses locaux privatifs selon le calendrier prévu. Conformément au règlement de copropriété, toute augmentation des coûts d'intervention, liée à la négligence d'un résident pour l'accès à ses locaux, sera répercutée dans ses charges individuelles, avec dans les cas extrêmes de refus d'accès, une sommation par voie d'huissier pour pénétrer dans les locaux et procéder aux travaux décidés par l'assemblée générale. Les conditions du succès de cette opération seront rappelées lors de la prochaine assemblée générale.

### **Solde de l'opération de rénovation et entretien des ascenseurs (MANEI)**

Les dernières réserves étant levées, il est demandé au syndic de solder l'opération de rénovation des ascenseurs avant l'appel de charges du 1<sup>er</sup> avril 2008, afin de pouvoir constater le gain de l'ordre de 100 000 € réalisé sur ce chantier grâce à la négociation, et d'utiliser cette économie par rapport aux sommes appelées sur la base de l'estimation initiale afin d'équilibrer le dernier appel de 100 000 € destiné au fonds de réserve voté en 2007.

En ce qui concerne l'entretien des ascenseurs, de trop nombreuses pannes (28) ont été constatées depuis le début de l'année, laissant augurer l'atteinte d'un taux de pannes déclenchant le calcul de pénalités, tel que prévu au contrat. Parallèlement des négligences sont constatées dans la réalisation de l'entretien périodique. Une mise au point va être réalisée rapidement avec MANEI.

### **EDF : nouvelles puissances souscrites**

Les puissances souscrites couvrent largement les besoins. Globalement, le suivi des consommations se poursuit et la cohérence avec la facturation EDF est assurée. Cette maîtrise globale doit permettre d'aborder plus finement l'analyse de certains postes de consommation considérés jusqu'à présent comme du second ordre.

### **Production d'eau chaude sanitaire (ECS)**

Des dysfonctionnements subsistent, notamment au 9 allée des Frères Lumière sur le circuit haute pression. La mise en cause par l'exploitant SOFRATHERM de la gestion effectuée par les optimiseurs EDF n'est absolument pas avérée. Des analyses du fonctionnement hydraulique du système ont donc été lancées pour résoudre ce problème qui n'était jamais apparu jusqu'à présent.

Ces analyses devraient contribuer, après enquête, à résoudre la question récurrente, depuis le début de l'occupation de la résidence, de l'anomalie de fourniture dans certaines colonnes « d'eau tiède » à la place d'eau froide chez de nombreux résidents.

### **Colonnes sèches**

L'entreprise Dubernard a été désignée pour réaliser les trois colonnes sèches restantes (3 ALF, 9 ALF, 20 CAN). Les travaux devraient démarrer rapidement.

### **Autre travaux**

Suite à de graves remontées d'eaux usées au 20 avenue des Canadiens et à une inspection effectuée par caméra, le collecteur d'eaux usées entre le 22 et le 24 avenue des Canadiens devra être remplacé. Parallèlement la réfection partielle de l'éclairage extérieur du 22 avenue des Canadiens sera effectuée.

### **Règlement de copropriété**

Le règlement de copropriété, mis à jour, va pouvoir être distribué aux copropriétaires, en même temps que la convocation à l'assemblée générale. Une version électronique du document sera également disponible sur le site Internet de la résidence.

***La prochaine réunion du bureau du conseil syndical est fixée au jeudi 3 avril à 20h30. Aucun conseil syndical n'est actuellement prévu d'ici à l'assemblée générale du mardi 6 mai 2008.***

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