

Le Président du Conseil syndical

RÉUNION du CONSEIL SYNDICAL du 3 octobre 2017

Début de séance : 19 h

Fin de séance : 21 h 30

Présents : MM. BIGUEUR, DUCREUX, FRAUDET, GROSJEAN, JOSSERAND, MASSÉ,
MODIGLIANI, WEILL,
Mmes VAUTHIER, YOU,
Excusés : MM, CARTHELIER, LENORMAND,
FONCIA MM. MATHÉ, CHEBBI.

Les comptes rendus sont consultables dans l'espace client du site internet FONCIA

M. Mathé nous confirme le départ de M. Baruh.

C'est lui qui dorénavant sera notre interlocuteur chez FONCIA.

Mme Grossemy a changé de fonction. Nous la remercions particulièrement pour son efficacité et pour la qualité des relations qui s'étaient établies.

Point sur les résolutions de l'Assemblée générale.

- Audit énergétique

Il va pouvoir démarrer. L'efficacité des chaufferies et de la distribution du chauffage pourront être mesurées après le redémarrage de la période de chauffe.

Nous ne pourrions pas bénéficier de subvention de la Région qui vient de les supprimer. Un dossier bien travaillé avait pourtant été réalisé.

- Reprise des désordres sur les voies piétonnes en dalles de Rhune

Une réunion de pré-chantier est planifiée avant que soit lancé l'ordre de service.

- Amélioration de l'éclairage extérieur

M. Péricoli installera le spot au coin du bâtiment C côté bassin.

L'entreprise retenue installera les deux bornes nécessitant des tranchées pour l'alimentation électrique.

Une rencontre est prévue.

- Travaux pignon ouest du bât C

Les installations et travaux devaient commencer le 15 septembre.

Le retard est mal justifié. M. Mathé va immédiatement relancer notre architecte CROUE et l'entreprise COULON.

- Réfection des auvents bât. B

Elle peut être lancée.

Une réunion de pré-chantier sera organisée par Foncia.

- Curage des réseaux

A lancer, sans urgence, avec réunion de pré-chantier notamment pour l'organisation du chantier, en présence du gardien.

Points examinés

- Géothermie

Comme ce fut indiqué à l'assemblée générale, l'étude de la substitution de la géothermie au gaz est opportune. C'est lié à l'audit énergétique, à l'échéance prochaine des contrats de chauffe, aux préoccupations environnementales, et à la valorisation de notre patrimoine immobilier.

Le groupe de travail animé par J.-F. Josserand se réunira début novembre. Il se compose de membres du conseil syndical et de copropriétaires intéressés.

- Chauffage et eau chaude

Une réunion avec COFELY serait nécessaire pour faire le point sur les chaufferies et remplacer certains équipements défectueux.

Les contrats arrivent à échéance fin 2018 pour P2, fin 2020 pour P1. Les réflexions doivent démarrer sans tarder avec Foncia pour préparer de nouveaux contrats.

Notre contrat gaz avait été efficacement négocié fin 2015. Il arrive à échéance fin 2017.

Foncia doit nous présenter les meilleures opportunités.

La période de chauffage va démarrer. La procédure de mise en route est immédiatement lancée.

- Bassin

Comme chacun a pu le remarquer la recharge en eau du bassin n'est pas définitivement établie.

On doit s'assurer de la disparition de toute fuite dans le circuit de la cascade et surtout dans l'étanchéité des bassins. On n'est pas certains de la qualité finale des travaux et M. Péricoli procède à diverses opérations de mise en eau et de relevés de consommation afin que nous soyons sûrs de la qualité ou des défauts des travaux réalisés. Foncia souligne que la garantie décennale pourrait être mise en œuvre si nécessaire.

- Consommation eau bât C

Suite aux problèmes rencontrés il y a peu d'années avec le relevé de consommation et la facturation de l'eau, un point précis de la situation actuelle mérite d'être fait. Mme Vauthier qui avait permis de négocier favorablement les litiges précédents s'est proposée pour faire le point. Elle s'appuiera sur les factures entre les mains de Foncia et sur les relevés régulièrement faits par M. Péricoli.

- Dégâts des eaux

Plusieurs, privatifs ou collectifs, sont en cours de réparations. Les solutions ne sont pas toujours simples.

- Boîtes aux lettres bât C

Les boîtes sont très mal commodes, détériorées en partie, les étiquetages divers sont sales et anarchiques et plus polluants que la pub.

On demande à Foncia l'étude de ce qui pourrait être une mise aux normes de ces boîtes.

- Entretien des terrasses et auvents

Malgré leur désherbage régulier l'herbe repousse de plus en plus vite. Un nettoyage, voire un remplacement des graviers, pourrait devenir nécessaire. Un avis sera demandé dans un premier temps à la société en charge de l'entretien de ces terrasses.

- Travaux de M. Péricoli

La liste des très nombreux travaux spécifiques faits par M. Péricoli dans le cadre de son contrat a été présentée.

Il est utile de souligner à nouveau l'économie de délais et d'argent que ces interventions génèrent par rapport à la nécessité qu'il y aurait sinon de faire intervenir des prestations extérieures.

Il sera demandé à M. Péricoli de voir quelle information serait utile et nécessaire (étiquetages, consignes, accès..) afin de permettre une intervention d'urgence en cas d'absence de sa part (week-end et vacances en particulier).

Vie de la Résidence

- Abeilles

Le conseil autorise M. Péricoli à installer deux ruches sur la terrasse commune du bâtiment C.

- Bruits et nuisances

La vie dans un immeuble collectif entraîne l'existence de bruits pouvant être perçus entre voisins.

S'il est demandé à chacun de respecter les conditions naturelles d'isolement (moquettes, tapis,..) et de limiter les bruits intempestifs, une certaine tolérance est tout autant nécessaire, en particulier en pleine journée.

Le syndic et le Conseil syndical rappellent que la solution des conflits éventuels entre voisins ne relève ni de leur responsabilité ni de leur compétence.

- Parkings

On demande à Foncia de voir la question des véhicules épaves, au moins deux.

On rappelle qu'une place de stationnement seulement est autorisée, autorisation matérialisée par l'affichage obligatoire du macaron. Des voitures professionnelles, camionnettes en particulier, ne peuvent mobiliser un deuxième emplacement.

Rue Gabriel Péri, notre parking est utilisé à 50% au moins par des voitures de non résidents. Gène et frais d'entretien font qu'on se pose à nouveau la possibilité d'une fermeture.

Prochaine réunion du Conseil : 11 décembre 2017