

# COMPTE-RENDU

## Réunion CS du 11 Janvier 2023 à 19h00

### FINANCES et COMPTABILITE

*Résolutions de la réunion précédente :*

*Analyse du contrat AXA : propose des garanties générales identiques pour un moindre coût. Une dernière analyse a été demandée à ABP. Demandons dès demain une résiliation préalable.*

Contrat actuel dénoncé en attendant l'analyse demandée à ABP. Contrat AXA moins cher de 4000 euros pour un service jugé comme meilleur et présence et réactivité conseillés par l'ARC.

*Dossier Mise en Concurrence du Syndic*

*Quatre syndicats ont été sélectionnés et le cahier des charges a été envoyé ce jour*

*Immo de France – IGP – Foncia - Cogestion*

*RDV lundi 2 à 18h avec Immo de France. Les autres suivront*

Mise en concurrence syndic : Immo de France déjà reçus et bon feeling, outils intéressants, bons réseaux très réactifs pour chiffrer, siège à Paris et antenne à Viry chatillon

Foncia, reçus aussi. Grosse enseigne avec une puissance de négociation en rapport avec sa taille, outil web complet, bon réseau de prestataires, très ouverts aux échanges entre Syndic et CS ; un responsable technique dédié.

Question de Pascal : combien de résidences gérées par la personne dédiée ( à poser )

Utilisation du comparatif sur le site de l'arc pour le cahier des charges en cours.

IGP : à suivre et Cogestion : société trop récente, structure fragile

Relevé ISTA reçu : est-ce que tous les comptes sont cohérents ? Les compteurs sont-ils correctement lus à distance ? Comment sont facturés les m3 consommés ? (Nous avons obtenu 5 000 euros d'avoir environ alors qu'on attendait 18 000 euros **à vérifier**)

Expérience Karine : contactée par ABP pour compteur bloqué, et ce, depuis 3, voire 4 relevés !

Les relevés ont lieu le 27 novembre et le 30 mai

Christelle note que le m3 est facturé à € 14 au lieu de € 12

Emma avait demandé à ABP d'organiser un rdv avec Ista : pas de son pas d'image !

Est-ce que le fond travaux a bien augmenté ? Si, oui, y-a-t-il une raison ?

Question à poser à ABP

### ➤ ESPACES VERTS

Points sur les demandes de devis envoyées et les actions à mener (courrier de Karine GUERRIN)

Un premier devis reçu de la sté SEPHIVERT . Là où ARFI est à € 14000 environ pour la globalité des travaux repérés lors de la visite, le concurrent est à € 8000 ! Remarque de Philippe : ne cherchons-nous pas à faire des économies « de bout de chandelle »

Envoyer le contact sté Le Lannelec à Jean-Pierre pour prendre rdv pour la mise en concurrence en cours. Mission acceptée par Jean-Pierre.

Remarque Emma : informer les copros des causes des abattages –

Pascaline propose un affichage comme dans la ville

Refaire un tour pour repérer les plus dangereux et définir les priorités.

Suivant le nombre d'abattages nous aurons des copeaux en plus pour les massifs

Suppression du sapin qui détériore les enrobés

Validés par l'ancien CS ? proposé en AG, la résolution n'est pas passée. Est-ce que c'est bien de ce sapin dont il est question ?

### ➤ TRAVAUX (et ESPACES VERTS)

**Evoqués précédemment :**

A-t-on des informations supplémentaires concernant :

- Douche et mini-cuisine et vestiaire pour les salariés (pièce à côté du local du conseil syndical)

ABP dit que les préconisations du dernier rapport de l'inspection du travail ont été respectées et que tout est en règle !

Pourrions-nous dédier l'appartement loge du bâtiment H ?

ABP oppose qu'il n'est pas créé pour cet usage

- Lumières LED automatisées des parties communes / Chiffrage (3 entreprises ont été identifiées, relancées par Christelle ELBELEC, LEGRAND, DEM ELEC)

Il nous faut 3 devis. Chiffrer le coût et juger de l'économie / Chiffrage économies réalisables à présenter en AG. Non prioritaire

- Remise aux normes des boîtes aux lettres notamment pour les bâtiments en U (boîtes aux lettres à l'intérieur des bâtiments, entreprises identifiées : SIRANDRE et MERCIER) A voter par bâtiment demande de devis et présentation à l'AG. Non prioritaire
  - Dalle-fuel, derrière la chaufferie travaux non urgents remis à plus tard
  - Dalle en béton accès Pompiers " allée des Peupliers" . Emma demande a ABP trois devis !
  - Etudier la possibilité d'un changement des caniveaux pour des caniveaux à gros débit : à étudier dans l'avenir / non urgent
- Cassure sur l'évacuation d'eau usée entre G/K entre Le B6/B7 Jean-Pierre avait proposé de revoir toutes les canalisations eau et gaz 3 canalisations pétées en tout depuis la construction
- Rénovation des T de réglages pour le chauffage au sol, dans la résidence. D'après ABP cela nous coûterait 200K € ! une centaine de vannes à changer voir la possibilité de l'inclure dans le prochain projet de rénovation énergétique.

### Points sur les travaux

Réfection des enrobés du parking prévu en mars 2023 (**validés par l'ancien CS ?**)

Rétrécissement du rond-point afin de faciliter les manœuvres des véhicules (**validés par l'ancien CS ?**)

Suppression du sapin qui détériore les enrobés (**Espaces verts / validés par l'ancien CS ?**).

On attend le retour de ABP et Eiffage pour le sapin décision après nouveau tour pour repérage des plus dangereux

Remplacement des grilles de ventilation (178 grilles) ? À revoir ou à intégrer dans la rénovation énergétique

Des devis devaient être demandés pour le remblaiement des 2 trous entre les bât D et E. Est-ce fait ? Pascal en a parlé avec ABP et on ne sait pas ce qui se trame en dessous - demander 3 devis

### Points sur les barrières :

**Point sur la résolution de la réunion précédente :** Dossier contentieux en cours pour la barrière derrière carrefour. De l'avis de tous les présents cette barrière est à retirer totalement en attendant le règlement du dossier et sa réinstallation dans les règles. Bat K il était prévu deux ou trois barrières pour mettre au bout, donc à voir avec ABP avant mise en service de toutes les barrières. Prévoir RDV pour tester toutes les barrières avant mise en service.  
Reprendre mail de Pascal et répondre à Pascal !

### ➤ CHAUFFAGE

• Prise de décision sur la mise en place d'un réducteur de nuit (des informations du chauffagiste de la Grande Prairie ?)

- Contexte du prix du gaz & factures
- Intéressement
- Sondes connectées
- Cascade des chaudières
- A-t-on vérifié si nous avons perçu la deuxième tranche du bouclier tarifaire ? environ 84K €

Emma souhaite une communication sur les choix faits pour les contrats de gaz : Pascal et Melanie préparent la communication pour le site

Nous avons choisi un prix PEG donc les températures baissent et donc nous paierons moins !

Bouclier tarifaire du second semestre ? Pas de réponse de ABP

Calcul de l'intéressement : pas de réponse puisque c'est une négociation à deux. Pascal et Emma vont faire une offre.

Sondes connectées : seules 4 ont été installées

Cascade des chaudières : c'est l'inverse de ce qui avait été dit les petites tournent en été et les grosses en hiver ! Les grosses sont anciennes et donc plus énergivores !

### ➤ MENAGE

Point sur le ménage. Les constats de non-respect du tri-sélectif sont quasi quotidiens. Depuis début décembre le Sivom refuse purement et simplement de prendre les containers qui ne contiennent pas les déchets prévus. Les interventions de SOS DDN (dératisation) se multiplient ☹

### ➤ **GESTION DU PERSONNEL**

Point sur la réponse du juriste de l'ARC, s'il y a eu réponse sur le dossier de la gardienne ; a-t-on des informations supplémentaires ?

Nouvel arrêt de travail non reçu

### ➤ **COMMUNICATION**

Point sur les actions menées et les actions à mener (site internet / affichages....)

Affichage et emailing ABP, vœux, explications et description affiche ?

Le site est prêt à être lancé (nécessité de statuer) Tout le monde est OK pour lancement 😊

Peut-on annoncer une chasse aux œufs pour Pâques dans la gazette de janvier ? (modalités de l'évènement, budget, calendrier) à développer ! nous n'avons pas de budget, il faut préserver les espaces verts et penser écologie

### **DIVERS :**

Nombreuses difficultés rencontrées avec ABP (synthèse par Pascal sur le DRIVE)