

PROCES VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL SYNDICAL DU MARDI 19 AVRIL 2022

PRESENTS : Mesdames ou Messieurs : BAILLE-BARELLE, BERTRAND, COZZIKA, CINQUANTA, DANIEL, DASSIER, DURAND, REBOULET DE BARROS COTTA, FABRE, GATEAU, MIRGUET, PERRUICHE, ROGER, SALLES, SALLEY, SART, VILLEMER, TALEB.

ABSENTS ET EXCUSES : Mesdames ou Messieurs : PLUVINAGE, GOUJET, AGENOR, DUIGOU, DO QUANG, HOULL, SANSEAU, POINSOT.

1. APPROBATION PROCES VERBAL DU 8 MARS 2022

Le Procès-verbal est approuvé à l'unanimité avec la demande d'inscription par Monsieur COZZIKA des réserves suivantes :

- Il est souhaité l'inscription d'un marquage « privé HO » sur les places impasse des Acacias.
- Il est demandé une échéance concernant l'automatisation des éclairages du bâtiment 2/4/6.

2. CURAGE DE LA MARE

Le curage de la mare a duré cinq jours. Le pompage des boues a été effectué puis elles ont été transférées au centre de traitement. Un Volume de 50 m³ a été pompé et évacué.

3. TRAVAUX DE CALORIFUGEAGE

Bâtiments 41/42/43 : les sas parkings n'ont pas encore été faits

Bâtiment 44 : travaux sont en cours

Bâtiment 45 : Travaux terminés

Bâtiments 47/49/51 : les anciens calorifuges ont été déposés

Bâtiments 53 et 52 : travaux sont en cours

Parking P2 : la dépose a été faite (remarque : manque d'information sur la date des travaux)

Parking P3 : Travaux sont terminés

Parking P4 : les Travaux restent à faire

Parking P5 : Travaux terminés

4. CHAUDIERES

La livraison des chaudières est en attente.

Le travail de pose des chaudières pourra débuter quand le contrôle technique des calorifuges aura été réalisé

5. SAISON PISCINE

Les travaux de nettoyage de la plage ont démarré le 19 avril (passage karcher sur dallage + nettoyage inter dalle)

Le planning des travaux a été communiqué à tous les prestataires

L'affichage sur le renouvellement des cartes d'accès est en cours.

Suite aux divers échanges et pour éviter l'accès à la piscine de non-résidents ou non-invités, il est précisé que les cartes d'accès et d'invitation seront délivrées comme suit :

- Cartes d'entrée délivrées aux seuls occupants des logements, propriétaires ou locataires

- Carte d'invitation limitée à 1 carte par famille (soit 20 entrées enfants de moins de 8 ans non compris) renouvelable 1 fois.
- 2 cartes d'entrée et 1 carte d'invitation non renouvelable pour les propriétaires ou locataires d'une chambre.
- 1 carte d'entrée, sans carte invités, pour les copropriétaires d'une simple cave, hobby-room, ou place de parking.
- Pour les locaux commerciaux ou médicaux, les cartes d'accès ne sont délivrées qu'aux propriétaires ou locataires de premier rang. Il n'est pas délivré de carte aux employés ou sous-locataires
- Toute délivrance de carte n'entrant pas dans les cas visés ci-dessus devra être autorisée par le syndic.

Un rappel est à faire par affichage concernant l'utilisation des cartes piscine et les bonnes pratiques à appliquer pour la piscine.

Présentation de l'impact de la hausse du gaz sur le coût du réchauffage piscine : voir ci-après

6. Augmentation du prix du gaz :

Le contrat d'approvisionnement en gaz de la résidence se termine fin juin.

Il a été passé en juin 2019 au prix fixe pour 3 ans particulièrement avantageux de 42€ TTC le Mwh (mégawatt heure). Son renouvellement intervient dans un contexte de très forte tension sur les prix dont nul ne peut prévoir l'évolution. C'est ainsi qu'au cours actuel du gaz le prix pourrait vraisemblablement passer à **137€ le Mwh** faisant passer le montant total annuel du seul approvisionnement en gaz de 426 000€ à 1 216 000€, soit approximativement un triplement du coût.

Ramené à l'ensemble des logements l'augmentation de l'énergie nécessaire au chauffage correspondrait en moyenne à 1 500€ supplémentaire par appartement.

Dans cette hypothèse, le budget voté pour l'exercice 2023 (qui va du 1/7/2022 au 30/6/2023) s'avère nettement insuffisant et devrait être augmenté de 34%. En outre, en l'absence d'une assemblée générale extraordinaire, cette augmentation ne pourrait être répercutée que sur les deux derniers trimestres (appels des 1° janvier et 1° avril 2023) qui augmenteraient alors de 68%.

A ce jour nous n'avons aucune information fiable sur une éventuelle prorogation d'un bouclier tarifaire au-delà du 1° juillet 2022 qui puisse nous concerner.

Le syndic et le conseil syndical sont assistés d'une société de conseil « Energie et services » et de DALKIA.

La tension sur les cours est telle que les fournisseurs proposent actuellement des contrats dont les conditions financières doivent être acceptées dans un délai extrêmement court (2 heures !..)

Le choix devra notamment porter sur des conditions financières du contrat relatif :

- Au prix (fixe, « spot », indexé, sur quel index ?...)
- A sa durée (... mois, ans ?...)

La très grande réactivité requise ne permet pas de prendre collectivement (en AG) des décisions que leur importance financière rendrait nécessaire. Le contrat ne pourra être conclu que par le syndic, assisté du bureau du conseil syndical et de membres de la commission finances.

Afin de permettre aux résidents d'anticiper les appels de fonds révisés, une information complète leur sera délivrée.

Des mesures destinées à réduire l'impact du prix de l'énergie sont envisagées : réduction du chauffage des appartements (un degré = 7% d'économie d'énergie), de l'eau de la piscine. De plus la restriction des travaux non urgents sera étudiée.

Si l'évolution du cours du gaz est un sujet majeur de préoccupation, on notera que le changement en cours des chaudières et la réfection complète du calorifugeage sont à l'inverse des opérations qui améliorent le rendement de nos installations et doivent diminuer la consommation d'énergie, sans que cela puisse cependant compenser la très

forte augmentation du prix.

6. RAPPORT DES COMMISSIONS

Commission travaux (M. BAILLE BARELLE)

Le travail sur les plans d'évacuation est terminé. Dans un délai de trois semaines : les plans définitifs seront apposés dans les entrées, les parkings et les circulations de la piscine.

Le projet de remplacement des blocs d'évacuation et d'éclairage de secours des bâtiments est en cours
La prochaine réunion de la commission est le 25 avril.

Commission finances

Une réunion a été faite avec M. CESTIA pour la transmission des dossiers.

7. TOUR DE TABLE

M. REBOULET : demande la méthode pour faire réaliser des travaux sur son bâtiment. Monsieur Salles doit lui apporter une réponse. Souhaite communiquer sur le cahier des charges de TFN. Signale une anomalie sur l'éclairage dans le bâtiment.

MME ROGER : demande une réparation de la porte accès sous-sol bat 37/38/39.

M. VILLEMER :

Impasse des marronniers :

Signale des véhicules ventouses, impasse des Marronniers : Micro car, C3, Toyota IQ. Il signale que des morceaux de murs en maçonnerie se dégradent.

M. FABRE

Signale que le pot à boue au niveau des évacuations de sol est hors service. Demande le remplacement de ce pot à boue. A voir : la possibilité de commander un stock.

M. BERTRAND

L'entreprise MUGO utilise les appareils thermiques. Il demande si l'utilisation d'appareil électrique est possible. Réponse : un test a été fait sur la copropriété en présence du Conseil syndical sur l'efficacité des souffleurs électriques. Le test n'a pas été concluant.

MME TALEB :

Signale une poussière importante liée aux travaux de calorifuges. Réponse apportée : c'est de la poussière de plâtre. Souhaite connaître si la commande des travaux privatifs est validée. Réponse : la commande est en cours sur tous les bâtiments.

MME MIRGUET

Signale que la porte du local Vide-ordure bâtiment 35 ne ferme pas (demande à M. PACHECO).

MME SALLEY : souhaite être présente au prochain passage de l'architecte Monsieur CROUE.

M. CINQUANTA :

Signale le dysfonctionnement de la Porte arrière 18.

Signale que la porte du local « Vide-ordures » bâtiment 18 est à réparer ou changer.

M. COZZIKA

Souhaite connaître la date de l'automatisation de l'éclairage du bâtiment 2/4/6.