

PROCES VERBAL DE LA REUNION DU CONSEILSYNDICAL DU MARDI 13 DECEMBRE 2022

PRESENTS : Mesdames et Messieurs : BAILLE-BARELLE, CINQUANTA, COZZIKA, DANIEL, DASSIER, DE BARROS COTTA REBOULET, DURAND, GATEAU, GOUJET, HOULL, MIRGUET, PERRUCHE, POINSOT PLUVINAGE, ROGER, SALLES, SALLEY, SANSEAU, SART, TALEB, VILLEMER.

ABSENTS ET EXCUSES : Mesdames et Messieurs : DO QUANG, DUIGOU AGENOR, PLUVINAGE

1. APPROBATION PROCES VERBAL DU MARDI 8 NOVEMBRE 2022

Le procès-verbal est approuvé à l'unanimité.

Une correction est à noter : La puissance de la chaudière est de 3 MWh au lieu de 2 MWh.

2. PRESENTATION DES MODIFICATIONS DE L'ORGANISATION APPORTEES EN NOVEMBRE 2022 PAR LA SOCIETE TFN ATALIAN POUR L'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES

Le Contrat TFN est inchangé : Il intègre des tâches et des fréquences. L'exécution est assurée par cinq agents et un chef d'équipe (manager). La Direction de l'agence de Rungis a changé. Pour mémoire, un RDV mensuel est réalisé pour la réalisation de visite de contrôles aléatoires dans les parties communes. La société ATALIAN, s'inspirant des modalités de fonctionnement sur d'autres copropriétés, a décidé de réorganiser son équipe. Les agents TFN ATALIAN n'ont plus en charge un groupe d'immeuble dans leur ensemble mais sont spécialisés sur des tâches avec un emploi du temps très précis. Ainsi par exemple sur chacun des deux secteurs définis par ATALIAN, il y a dorénavant un agent responsable de l'entretien des halls d'entrée, et un agent chargé des paliers. Une présentation de la nouvelle organisation d'ATALIAN est faite en séance avec la présentation des fiches de poste des agents. Les modalités d'entrée et de sorties des containers dans les immeubles ne sont pas liées à l'organisation du travail des employés d'ATALIAN mais dépendent des horaires de ramassage des ordures ménagères par VGP/COVED (Cf. point 3 ci-après)

Chaque conseiller vérifiera la bonne exécution du contrat et remontera les anomalies.

3. RAPPEL DES MODIFICATIONS APPORTEES LE 5 AVRIL 2021 PAR VGP/COVED POUR L'ENLEVEMENT DES DECHETS

Présentation de l'organisation existante depuis avril 2021 pour le ramassage des déchets faite en séance :

Le tri sélectif doit être sorti par les agents avant 14 heures le jeudi. Ramassage le jeudi après-midi. Rentrée des conteneurs le vendredi matin.

Ordures ménagères : Sortie des conteneurs avant 14 heures trois jours (lundi-mercredi-vendredi) par semaine et rentrée des conteneurs le lendemain matin.

Encombrants : Ramassage le troisième jeudi du mois. Encombrants à poser sur les « zones encombrant » le mercredi soir.

Déchets verre : à déposer dans les points d'apport volontaire.

Déchets électroniques et électriques :

A remettre soit à la permanence au Centre technique municipal, 2 avenue de l'Europe le troisième Samedi de chaque mois de 9h à 13h, soit à la déchetterie de BOIS D'ARCY, soit au point d'apport volontaire situé sur le parking du Super U à Noisy le ROI pour les petits déchets uniquement.

Déchets dangereux : A remettre à la permanence au Centre technique municipal, 2 avenue de l'Europe (accepte aussi les gravats) le troisième Samedi de chaque mois de 9h à 13h.

Déchets de santé : à remettre à une pharmacie (Les pharmacies sont tenues de récupérer les médicaments).

Déchetterie : déchetterie de bois d'arcy

Du mardi au vendredi : 9h-13h / 14h-18h, le samedi : 9h-18h, le dimanche : 9h-13h. Fermée les jours fériés

Rue Abel Gance - ZAC de la Croix Bonnet - Bois d'Arcy

Accessible à tous les habitants sur présentation de la carte d'accès.

4. CONSTITUTION DU GROUPE DE SUIVI DU PROJET RAVALEMENT

Avancement du projet : M. CROUE doit répondre aux questions posées par le conseil syndical, par des copropriétaires ou par un groupe anonyme. M. CROUE doit finir le dépouillement des offres reçues dans la semaine.

Constitution du groupe chargé du suivi du dossier ravalement. Le groupe est composé de M. SART, M. BAILLE BARELLE, M. CINQUANTA, M. COZZIKA, M. SALLES, M. DURAND.

Le groupe débute par un travail sur la synthèse des questions.

Le Site Internet de notre résidence www.harmonie-ouest.fr

5. REPORT DE L'ASSEMBLEE GENERALE AU 30 JANVIER 2023

Informations sur :

- Le retard de DALKIA dans la clôture de la facturation de l'exercice chauffage 2021/ 2022
- Le retard de DALKIA/TECHEM dans la fourniture de la répartition des frais de chauffage sur l'exercice 2021/2022

Le défaut de production des documents dans les temps a empêché la clôture des comptes, et par conséquent la finalisation de la convocation de l'Assemblée générale.

6. INFORMATION SUR LES APPELS DE FONDS LIES AU « SURCOUT » DU GAZ

Les appels de fond ont été effectués sur la base du budget voté à l'assemblée générale du 14 février 2022. Le budget a été modifié suite à la hausse du coût du gaz. La prochaine Assemblée a lieu le 30 janvier 2023. A cette date les trois premiers appels (juillet 22, Octobre 22, Janvier 23) auront été réalisés sur la base du budget primitif.

Plusieurs options se présentent pour régulariser les appels faits sur le budget définitif (De façon automatique le quatrième appel est égal au budget primitif + l'ensemble du budget révisé) :

- Après l'Assemblée générale : appel du complément lié à la hausse du gaz des trois premiers trimestres de l'exercice comptable en février 2023 puis appel d'un quart du budget révisé au 1^{er} avril 2023,
- Après Assemblée générale, appel de la moitié du complément de budget, et appel au 1^{er} avril 2023 + moitié du complément du budget.

Pour mémoire, le bouclier tarifaire n'est pas connu à ce jour. L'impact viendra en déduction des dépenses de gaz supportés. Le bouclier tarifaire doit être préfinancé.

Il est décidé de soumettre au vote de l'Assemblée générale un rattrapage au 15 février du surcoût gaz et d'appeler le solde de la régularisation au 1^{er} avril 2023.

7. Sobriété énergétique : Information sur la réduction de l'éclairage public,

L'éclairage public sera éteint de 1 heure à 6 heures du matin. Une étude va être engagée pour voir les scénarios possibles d'extinction des parties communes.

8. RAPPORT DES COMMISSIONS

Commission travaux :

Le Chemisage de la cheminée n'est pas terminé, le bruleur est bruyant (pas de caisson anti-bruit) : plainte des occupants du rez-de-chaussée du bâtiment 27. Le devis Gherardi est en attente pour la reprise de l'escalier et la repose des galets sous le bâtiment 30. Devis reçu pour reprendre la porte de la chaufferie (barre anti panique) : la commande est passée. Commande passée pour la réparation de la porte métallique du local sous l'escalier du centre commercial. Monsieur GUITTET a posé les corbeilles. Il est signalé que TFN manipule mal les corbeilles. Une information va être transmise au chef d'équipe.

Commission espaces verts

Une réunion s'est tenue l'encadrement de MUGO. Les aspects techniques ont été examinés. Le point a été fait sur l'exécution du contrat et sur la revalorisation financière du contrat évaluée à 10,53 % au 1^{er} janvier 2023. Quatre scénarios ont été reçus par écrit dont certains sont avec une diminution du temps de présence des jardiniers, Une Etude des propositions de MUGO est en cours.

Réseau de chaleur géothermique :

Le projet est en cours avec les communes du CHESNAY-ROCQUENCOURT, de BAILLY, de NOISY, de
Le Site Internet de notre résidence www.harmonie-ouest.fr

BOUGIVAL, de LA CELLE SAINT CLOUD poussé par le préfet et la loi LOM.

Panneaux solaires terrasse : La résidence de PARLY 2 a fait une étude non achevée. Nous attendons les conclusions de l'étude de PARLY 2.

Bornes de recharge de véhicule électrique : inscription auprès d'ENEDIS sur la liste.
En l'état les arrêtés ne sont pas parus. Attente des arrêtés.

7. TOUR DE TABLE

M. REBOULET COTTA : signale qu'une voisine sort régulièrement dans les parties communes du bâtiment 15, en hurlant la nuit. Il a reçu de multiples plaintes de résidents.

Mme HOULL : remercie Monsieur SART pour son intervention concernant la coupure d'eau. Souhaite faire un rappel sur l'interdiction de coupure de l'eau dans les bâtiments par des résidents.
Signale que la porte arrière ne ferme pas. Signale les vibrations de l'ascenseur du bâtiment 5.

Mme TALEB

Est-ce que toutes les lampes ont été remplacées par des LED ? Réponse : non pas partout.
Signale que les clefs accrochent sur la serrure de la porte piéton parking 3.

M. DASSIER : attend l'allumage automatique des globes des bâtiments 21/23/25.
Rappelle que des arbres ont été coupés. En attente du remplacement de ces arbres.
M. SALLES informe que les arbres coupés étaient morts.

M. GOUJET : un résident a saisi M. GOUJET sur le fait que les portes d'entrée des immeubles répondraient à l'obligation de s'ouvrir vers l'extérieur. Réponse : les portes en copropriété d'habitation n'ont pas l'obligation de s'ouvrir vers l'extérieur.

M. SART signale que :

- la porte de piscine a été remplacée.
- le verre cassé de l'ancienne porte de la piscine est à évacuer.

Prochaine réunion du conseil syndical
Mardi 10 janvier 2023