

HARMONIE OUEST

Réunion du conseil syndical du mardi 9 décembre 2025 à 19h30 (présentiel & visioconférence)

Présents : M. AGENOR Jean-François, M. BOURREAU Eric, M. BAILLE-BARRELLE, M. CESTIA Jean-Philippe, M. CINQUANTA Alain, M. COZZIKA Georges, Mme DANIEL Danielle, M. DASSIER Patrick, Mme DO QUANG Zdravka, M. DURAND Dominique, M. GHARSALLAH Hammadi, Mme HOULL Fabienne, Mme MIRGUET Mireille, Mme PERRUCHE Christine, Mme ROGER Corinne, M. ROGGEHAND Philippe, M. SALLES Jean, Mme SALLEY Brigitte, Mme SANSEAU Claire, M. SART Paul, Mme TALEB Hassana.

Absents (excusés) : Mme GATEAU Nathalie, M. GOUJET Jean Pierre, Mme LEGER Colette, M. VILLEMER Marc,

1. ACCUEIL DU NOUVEAU CONSEILLER SYNDICAL

Accueil de M. CESTIA Jean-Philippe, qui représentera le bâtiment 10.

2. POINT SUR L'AVANCEMENT DES TRAVAUX DE RAVALEMENT

Les travaux de pose des échafaudages sur les façades sont terminés :

- Pignon ouest du bâtiment 21 ;
- Façades sud et ouest (avec balcons) du bâtiment 19 ;
- Façade ouest des bâtiments 16, 17 et 18, ainsi que les pignons nord du bâtiment 16 et sud du bâtiment 18.

Les échafaudages du bâtiment 19 et 21 ont été réceptionnés et les prélèvements sur les balcons carrelés ont été effectués. Les prélèvements ont été envoyés à un laboratoire pour analyse, les résultats devraient être transmis à l'architecte et à SOCATEB cette semaine. Nous rappelons que ces tests ont pour but de voir si la colle utilisée à l'époque contenait de l'amiante. Si c'était le cas, la procédure pour démolir la chape est beaucoup plus contraignante, des mesures de protection particulières devant être prises : construction d'un sas etc...

Les échafaudages sur les bâtiments 16, 17 et 18 devraient être réceptionnés cette semaine.

Par rapport au planning reçu de SOCATEB, la pose des échafaudages aurait dû être terminée fin novembre, il y a donc une semaine de retard pour cette première phase.

Les travaux devraient en principe démarrer cette semaine. Nous n'avons pas reçu d'information sur les travaux qui seraient effectuées en premier : balcons ou traitement des pierres ?

C'est la société KARMA BAT qui effectuera la majorité des travaux en sous-traitance directe de SOCATEB.

Lors de la réunion de chantier, nous avons rappelé à l'architecte et à SOCATEB pour qu'une communication soit faite aux copropriétaires concernés pour que ces derniers puissent prendre les précautions nécessaires : fermeture des volets par exemple, etc...

Une visite du SPS (VERITAS) a eu lieu ce jeudi dernier. Les remarques faites par cet agent semblent avoir été prises en compte, notamment en ce qui concerne la pose de clôtures pour délimiter les zones où sont stockés les éléments d'échafaudages.

Il est rappelé que les travaux de ravalement sont répartis conformément aux décisions d'assemblées générales, elles-mêmes conformes aux dispositions du règlement de copropriété.

3. PLAINTE DEPOSEE POUR LES TAGS

La résidence subie actuellement des tags notamment sur les transformateurs QUERCUS et PLATANUS et le centre commercial. Ce phénomène ne semble pas propre à la résidence mais se constate également dans le voisinage.

Des intrusions ont lieu au niveau du local de la sous-station du bâtiment 32. Des mesures préventives sont étudiées et mises en place afin de les faire cesser.

4. RAPPORT DES COMMISSIONS

- **Commission environnement :** Un appel d'offres est en cours sur le contrat de maintenance des espaces verts.

Un cahier des charges et de nouveaux bordereaux ont été rédigés.

L'étude sur la future campagne d'élagages et d'abattage est en cours, en tenant compte des impératifs liés aux travaux de ravalement.

- **Commission travaux :** M. GUITTET est intervenu le 22 novembre et le 6 décembre. Travaux réalisés : réallée des platanes, nettoyage et réglage du miroir dont le tein est endommagé, réparation du grillage situé derrière le clubparation de poignées, de stop-portes (bât. 12), pose d'un grillage rigide à la sortie de l'accès P3 de la piscine, pose sur les trottoirs de l'allée des platanes d'un tampon en acier galvanisé à la place d'un tampon en béton. La pose des chaises au centre commercial n'a pu être réalisée compte tenu d'un matériel livré non conforme.

5. TOUR DE TABLE

Question posée en gras : réponse en italique

M. CESTIA : Porte palière du 2^{ème} étage au bât. 10 en mauvais état et coincée ouverte : La commission travaux va regarder le sujet. Aucune remontée n'a été faite au syndic ou au conseil syndical.

Quid de la rampe à installer à la suite des travaux votés en assemblée générale : Le devis sera transmis à M. CESTIA en vue de valider le modèle.

M. AGENOR : Demande l'augmentation du niveau de l'eau de la piscine pendant la période d'hivernage : Le syndic interrogera la société AQUASERVICES PISCINE sur le niveau actuel et il sera demandé d'augmenter ce niveau si les justifications apportées ne sont pas concluantes.

Mme DO QUANG : Réparation de la porte de parking P3 : La commande a été passée. L'intervention devrait se faire en début de semaine prochaine.

Mme ROGER : Les consommations électriques du bâtiment semblent plus surestimées : Le sujet sera vu avec la commission finance et un retour sera fait à la prochaine réunion.

Mme SANSEAU : Signale une fuite : Le signalement a été fait à la loge. Une intervention aura lieu s'il s'agit d'un écoulement mais pas d'un suintement.

Mme PERRUCHE : Délai concernant l'installation du contrôle d'accès voté en assemblée générale : La commande sera passée après diffusion du procès-verbal d'assemblée générale.

Mme TALEB : Signale une fuite au niveau du parking P3 près de sa place de parking : Un point sera fait sur le sujet avec M. PACHECO.

N'aurait pas reçu son relevé TECHEM : Il est demandé à Mme TALEB d'envoyer un mail au syndic avec les manquements et les problématiques de n° de répartiteurs qui seraient erronés.

M. GARSALLAH : Signale une problématique avec les index de ses relevés TECHEM : Il est demandé à M. GARSALLAH d'envoyer un mail au syndic mentionnant les éléments qui seraient erronés.

Signale un lampadaire en panne au niveau de l'impasse de la Halte : Réponse enrichie après la réunion du conseil syndical : Ce lampadaire est au bout de l'impasse de la Halte et n'éclaire que la zone de retournement. Le stationnement dans la zone de retournement est interdit.

L'impasse de la Halte est une voie communale. Les autres éclairages de cette voie sont gérés par la commune. Pourquoi ce lampadaire n'était-il pas géré par la commune ? Ce lampadaire a peut-être eu une utilité lorsqu'il existait un passage piéton de traversée de la voie ferrée. Il a été constaté sur place que les deux derniers véhicules garés le long de l'impasse de la Halte sont correctement éclairés par le lampadaire situé en amont.

L'accès principal pour les usagers du bâtiment 52 est situé encore plus en amont dans l'impasse de Halte et est totalement éclairée.

L'entrée à l'arrière du bâtiment est une entrée de service utile pour des activités « de services » et n'a pas de raisons d'être utilisée la nuit, sauf par l'entreprise de nettoyage pour la sortie des containers qui n'est pas gênée par l'éclairage des seules bornes basses.

En conséquence, le conseil syndical propose de ne pas réparer ce lampadaire.

Mme HOULL : Relance sur l'installation des boîtes aux lettres : La société a été interrogée sur la possibilité d'avoir un tableau d'affichage en liège, et non pas avec une porte et métallique.

Mme DANIEL : Quid du lampadaire endommagé ? : Une recherche de société est en cours pour réaliser sa réparation.

Une poubelle extérieure a été taguée : Elle sera enlevée.

Quid du cèdre au bâtiment 40 ? : La question va être envisagée par la commission environnement dans le cadre du programme global.

M. COZZIKA : Quid de la refacturation des consommations électriques des locaux communs du bât. 6 ? : La refacturation était jusqu'à présent faite sur des estimations. Elle sera désormais faite au réel avec un sous-comptage.

Prochaine réunion du conseil syndical le mardi 13 janvier 2026 à 19h30