

Compte rendu du Conseil Syndical du 01/06/2021 à 18h00 Copropriété « LES MYOSOTIS »

Membres Présents : M.PIERA (absent) – M.JOUBERT (présent) - M.LAOUT (présent) – M.BEAUNE (absent) – M.BRAUN (présent) – M.DAVID (présent) – M.FAUVET (absent – excusé)– M.GIAUFRET (absent) – M. VAN POECKE (présent) – M.WALTER (présent) – Mme. ABZOUZI (présente) - Mme PONS (présente)

Ordre du jour CS :

- Point sur les travaux de rénovation :

➤ **Subvention à percevoir de l'ALEC :**

Le dossier complet a été envoyé en recommandé à l'agence locale de l'énergie le 17/03/2021 afin d'obtenir le versement du solde de l'aide « ECO-RENOVATON », d'un montant de 198 800 €. Le dossier a été validé par SOLIHA le 22/04/2021 (confirmation reçue par mail) et a été transmis à l'ANAH pour validation. Nous sommes dans l'attente de leur retour. Ce montant sera intégré dans le compte chantier qui sera clôturé au 31/12/2021 afin de restituer cette somme aux propriétaires ;

➤ **CEE à percevoir :**

Malgré de nombreux échanges avec EDF et des mises en demeures adressées à REGIR, nous avons réussi à obtenir un accord commercial signé pour la mise en œuvre du projet de maîtrise d'énergie avec EDF. Le montant de l'incitation commerciale due par EDF s'élève à 128 000 €.

En date du 19/05/2021, nous avons transmis les derniers éléments pour obtenir le paiement de cet accompagnement financier. Nous avons reçu cette somme le 02/06/2021. C'est une très bonne nouvelle. Ce montant sera intégré dans le compte chantier qui sera clôturé au 31/12/2021 afin de restituer cette somme aux propriétaires ;

➤ **Attestation CITE :**

- Déclaration 2021 : Après différents échanges avec les juristes de l'ADIL et l'ALEC, nous avons réussi à faire parvenir aux propriétaires les attestations pour les crédits d'impôt pour le lot « isolation des planchers bas » réalisé par la société AGI.
Seul ce lot a été effectué car c'est au titre de l'année d'imposition correspondant à celle du paiement définitif de la facture à l'entreprise ayant réalisé les travaux que le crédit d'impôt est accordé.

- Déclaration 2022 : L'année prochaine, sera envoyé l'attestation CITE pour le lot ROCHE « ravalement – Isolation des façades » compte tenu que la dernière facture a été acquittée en mars 2021.

Information importante confirmée par l'ALEC : L'article 53 de la loi de finances pour 2021 met en place des dispositions transitoires jusqu'à l'extinction du CITE et son remplacement par MaPrimeRénov', notamment :

- Maintien du CITE aux dépenses de travaux engagées en 2018 et payées en 2020 (sur justification de l'acceptation d'un devis et du versement d'un acompte), **ainsi qu'aux dépenses payées en 2021 si le contribuable justifie de l'acceptation d'un devis et du paiement d'un acompte en 2019 ou en 2020 ;**

➤ **DOE / DO :**

- **DOE** : Suite à nos nombreuses relances auprès de PLENETUDE, nous avons reçu ce jour les DOE des sociétés AGI et CHEMISAGE. La société PLENETUDE a relancé ce jour la société ROCHE à ce sujet ;
- **DO** : Après avoir interrogé plusieurs courtiers suite à la non souscription de la DO dès le début du chantier par l'ancien syndic, nous avons réussi à souscrire un contrat auprès de ZURICH, via le courtier FILHET ALLARD. Ce contrat a été validé en date du 27/04/2021 ;

- **Point travaux votés à l'AG du 09/12/2020 :**

➤ **Remise en état des Boites aux lettres (Bâtiments : 32 / 34 / 38 / 40 /46 / 48 / K50) ;**

Le résultat d'appel d'offre réalisé par le syndic a été distribué en séance ce jour.

Le conseil syndical demande que le devis d'EDELLEN soit modifié en prenant compte de la remise commerciale en cas d'accord sur les 7 allées avec un support de plaque pour intégrer des étiquettes imprimable sur PC ; Le syndic fera cette demande afin d'essayer de rentrer dans le budget. M.LAOUT souhaite que la société prenne RDV avec lui sur site afin de définir exactement les prestations souhaitées ;

➤ **Bât Barre : Mutualisation du contrat chaufferie et d'économies et audit :**

Pour rappel, le conseil syndical a validé le devis de PEGIME lors du conseil syndical du 26/01/2021. Conformément aux appels de fonds décidés par l'AG, ces travaux seront commandés au mois de novembre ;

- **Point travaux votés à l'AG du 29/04/2021 :**

➤ **Mise en place signalétique concernant la matérialisation des emplacements de stationnement des véhicules :**

La commission a rencontré les sociétés FAUVEAU et BARBATO dans le but de réaliser ces travaux. Pour rappel un budget de 7000 € a été voté lors de l'assemblée générale ;

Ces travaux pourront être réalisés sur le mois d'octobre.

La teinte retenue par le conseil syndical pour les plaques : Fonds vert (tôle pré-laquée) – RAL 6026 / numéros découpés au laser / Aluminium anodisé 15 micro.

La commande devra être passée aux 2 sociétés pour une coordination entre eux. La société BARBATO devra livrer les plots dans un premier temps. M.LAOUT devra être présent lors de cette intervention.

Décision du CS ce jour sur 2 points :

- Nettoyage des bordures en place : Le conseil syndical se chargera de procéder au nettoyage des bordures avec un karcher ;
- Repérage des aires de stationnement : le repérage est validé par le conseil syndical et pourra être communiqué à FAUVEAU ;

➤ **Etude de rentabilité pour dispenser l'installation de compteurs d'énergies thermies :**

Conformément aux appels de fonds décidés par l'AG, ces travaux seront commandés au mois de septembre/octobre. Il sera bien précisé à la société que les chaufferies sont désormais gérées par deux sociétés différentes ;

➤ **Remplacement du ballon d'eau chaude avec installation de pompes à débit variable ;**

Suite à la décision d'assemblée générale, les travaux ont été commandés à E2S. Le diagnostic amiante avant travaux a également été communiqué à la société. Le contrat avec THERMO FUEL a été résilié pour le 31/07/2021.

La société E2S doit prendre RDV avec le gardien pour visiter une dernière fois la chaufferie avec le sous-traitant pour la grue.

La société E2S doit nous faire parvenir ses dates d'interventions d'ici 3 semaines. Les travaux auront lieu sur le mois de septembre/début octobre avant la remise en route du chauffage. La société procédera à un affichage 3 semaines avant les travaux ;

- Point sur les contrats :

➤ **ISTA : compteurs eau froide / Eau chaude sanitaire :**

La société ISTA a procédé au relevé des compteurs en avril et a réalisé plusieurs actions correctives. Un tableau nous a été communiqué le 12/05/2021. Un point sera fait avec le comptable d'ici 15 jours à ce sujet. Les éléments seront transmis au conseil syndical pour prendre une décision lors du prochain conseil syndical;

➤ **Ascenseurs :**

Le contrat avec la société ORONA a bien été résilié au 31/07/2021 et nous avons obtenu leur confirmation écrite. Le nouveau contrat avec la société AFEO prendra effet au 01/08/2021. Conformément à la réglementation, un état des lieux contradictoire sera effectué par le cabinet MCS le 31/07/2021 en présence des deux sociétés ;

➤ **Chaufferie K50 :**

Le contrat avec la société THERMOFUEL a bien été résilié au 31/07/2021 et nous avons obtenu leur confirmation écrite. Le nouveau contrat avec la société E2S prendra effet au 01/08/2021 ;

➤ **Nettoyage des allées :**

Suite à la prolongation de la période d'essai de la société ARDI jusqu'au 16/06/2021 ;

Décision du conseil syndical : le contrat avec la société ARDI peut être validé. Le conseil syndical souhaite valider un contrat d'un an, avec tacite reconduction d'un an ;

- Point sur les futurs travaux :

➤ **Remise en état des espaces verts de la résidence :**

Pour rappel, lors du dernier conseil syndical, il a été évoqué que la commission travaux devait travailler sur ce dossier pour présenter ces travaux lors de la prochaine assemblée générale qui approuvera les comptes au 31/12/2021 ;

➤ **Etude et/ou projet de faisabilité sur la réfection des canalisations EF/ECS :**

Malgré les interventions réalisées par THERMOFUEL par la mise en place d'un traitement filmogène et le remplacement de la pompe à débit variable, la légionnelle est toujours présente sur le réseau.

La conclusion de M.CARTIER est ferme, toutes les canalisations de la résidence sont vétustes (+ de 50 ans) et aucun traitement ne pourra éradiquer la légionnelle.

Il a donc été conseillé à la copropriété de prévoir la réfection de toutes les canalisations eau froide et eau chaude en parties verticales et horizontales.

Sur les conseils de THERMO FUEL et AQUAGED, la société TELITECH a été consultée pour obtenir une proposition d'étude.

Suite à son RDV sur site du 03/05/2021 en présence de Mr VALLON, aucune suite favorable sera donnée à notre demande compte tenu de la structure trop petite pour envisager de gérer une telle opération ;

La société ACTINEO a été consultée, nous sommes dans l'attente de leur retour (RDV à prendre suite au retour de congés du gardien) ;

- Point sur les dossiers de gestions courantes :

➤ **Allée 48 : remplacement serrure local vélo :**

Le conseil syndical a demandé à la société WM SERVICE de modifier son devis pour faciliter le recensement. Le devis sera communiqué à M.WALTER qui reviendra vers vous pour passer la commande une fois que le recensement des clefs sera réalisé ;

➤ **Allée 46 et 36 : remplacement des cylindres :**

Le conseil syndical a demandé à la société WM SERVICE de modifier son devis pour faciliter le recensement. Le devis sera communiqué à M.WALTER qui reviendra vers vous pour passer la commande une fois que le recensement des clefs sera réalisé ;

➤ **Allée 42 : Problème voyant VMC :**

Malgré les nombreuses demandes de Mme PONS, nous avons relancé à plusieurs reprises PLENITUDE et CHEMISAGE DU SUD EST, sans retour à ce jour ; Le bureau d'étude sera relancé une dernière fois avant courrier recommandé ;

➤ **Allée 44 : Rat dans les caves :**

Lors de la dernière visite, le CS devait localiser la cave concernée pour obtenir l'ouverture du propriétaire afin de faire reboucher un regard avant de réaliser un traitement. Le conseil syndical fera le nécessaire et nous fera parvenir l'information ;

➤ **Panne éclairage extérieur :**

Suite au RDV effectué sur site en présence du conseil syndical et de la société FICHTER, il a été demandé un devis à la société d'espace vert pour 2 interventions sur 2 jours différents, à savoir :

- 1 jour : création d'une tranchée d'environ 50 cm de profondeur entre les 2 luminaires sur environ 20 Ml
- Un autre jour : fermeture de la tranchée + mise en herbe

A ce jour et malgré nos deux relances, nous sommes dans l'attente de ce devis pour avancer sur ce dossier ;

➤ **Nettoyage et aspiration des caves :**

Le devis de la société ARDI NETTOYAGE a été envoyé au conseil syndical le 04/05/2021. Le conseil syndical ne souhaite pas donner suite à ce devis. Ce dossier est clôturé ;

➤ **Allée 48 : pose d'un grillage au pied de l'allée 48 :**

Le devis a été validé à la société le 19/05/2021, suite à la demande de plusieurs copropriétaires. Les travaux ont été réalisés.

➤ **Travaux relatifs à la sécurité (borne électrique face au bâtiment 40 et mise en conformité de la fermeture par chaîne des espaces verts) :**

Il a été présenté au conseil syndical le devis de la société BARBATO.
Décision du CS : Le conseil syndical souhaite valider la prestation pour la création béton lumineuse côté Bat 38/40 (765 € HT). La société devra être mise en relation avec la société FICHTER pour l'intervention électrique sur la borne ;

➤ **Chaufferie : bilan d'exploitation en attente pour le suivi des consommations du bâtiment barre :**

Il sera demandé à la société THERMOFUEL le bilan d'exploitation pour transmission des informations à M.LAOUT ;

➤ **Légionellose :**

- Bât Barre : Le traitement est toujours en cours avec Aquaged ;
- Bât K50 : A la demande du conseil syndical, le traitement a été arrêté jusqu'à la réalisation des travaux en chaufferie. Des nouveaux prélèvements seront réalisés à l'issue de ces travaux et une décision sera prise en fonction ;

A la demande de M.LAOUT, la société AQUAGED a été consultée pour savoir si d'autres méthodes de traitement étaient possibles. La réponse de la société AQUAGED semble être négative, à savoir :
« Pour conclure sur les traitements, je vous joins un document écrit de l'AFSSA qui comme vous pourrez le lire donne un avis défavorable sur le traitement peroxyde et sel d'argent comme également la DGS.

L'électrodeionisation va prétendre à augmenter le phénomène de corrosion dont l'installation ne peut se permettre de subir surtout dans l'état actuel.

La filtration colloïdale reste une solution inadaptée en vue du problème bactériologique de cette installation. »

Délibération : Le conseil syndical souhaite recevoir l'avis d'un deuxième prestataire sur les prestations à réaliser. La régie consultera la société IDEEAU. M.LAOUT souhaite recevoir cette société ;

- Organisation du conseil syndical :

➤ **Election du président du conseil syndical**

Après délibération, le conseil syndical a élu : M.WALTER (contre : M.JOUBERT / Mme ABZOUZI : abstention) ;

➤ **Election du vice-président du conseil syndical** :

Après délibération, le conseil syndical a élu M.VAN POECKE (élu à l'unanimité) ;

➤ **Formation des commissions de manière à intégrer les nouveaux membres (commissions : travaux – gardien – espaces verts – comptes) ;**

Après délibération, il a été décidé de former les commissions suivantes :

- **Commission travaux** : Mme PONS (élue à l'unanimité) / M.VAN POECKE (élu à l'unanimité) / M. LAOUT (élu à l'unanimité) ;
- **Commission gardien** : M.VAN POECKE (élu à l'unanimité) / Mme ABZOUZI (élue à l'unanimité) ;
- **Commission espaces verts** : M.VAN POECKE (élu à l'unanimité) / M.JOUBERT (élu à l'unanimité)
- **Commission comptes** : M.FAUVET (élu à l'unanimité)

- Planning prochaine réunion :

- Conseil syndical le mercredi 29/09/2021 à 18h00 sur la copropriété ;

Heure de fin : 19h40