

Compte rendu du Conseil Syndical du jeudi 30/11/2023

Présents :

Membre du Conseil Syndical			Présent	Absent excusé
Monsieur	NICOT	JEAN	X	
Monsieur	SCULFORT	BERNARD	X	
Monsieur	GERBER	FRANCOIS	X	
Monsieur	FRAMINET	MICHEL	X	
Monsieur	MARIE	PHILIPPE	X	
Monsieur	MAILLARD	MICHEL	X	
Monsieur	MOUZE	BRUNO		X
Monsieur	GAUDIN	Patrice	X	
			7	1
Monsieur	JOING (Dirigeant)	Vincent	X	
Monsieur	BURGOS (Gestionnaire)	Eric	X	

Intervention M Vincent JOING, Dirigeant (successeur M VICENTE)

Nouveau dirigeant de Foncia Roussillon depuis le 01/10/23- Ingénieur de formation-Ancien dirigeant dans les ressources humaines-Contacté par groupe Foncia pour succéder à M VICENTE, jeune retraité. A repris les objectifs de son prédécesseur, fixés par le groupe, consistant à repenser le métier de syndic impliquant des profondes mutations internes afin de mieux répondre aux attentes de la clientèle variant avec le temps.

L'idée consiste, à partir d'un nouvel outil informatique, qui se veut innovant et performant, de rendre les gestionnaires plus disponibles et réactifs sur les copropriétés pour en améliorer leur connaissance et la qualité de gestion. Cela implique qu'ils soient déchargés de certaines tâches chronophages assurées désormais par des services spécialisés dans chaque domaine (*ex: sinistres, mutations et travaux à venir*). Le gestionnaire reste toutefois seul responsable, devant les copropriétaires, de l'ensemble de l'équipe gravitant autour de lui. Il bénéficie des formations appropriées ainsi que d'un environnement professionnel ayant vocation à le fidéliser dans ses fonctions et auprès de la clientèle désapprouvant les changements à répétition.

Le Conseil Syndical précise que la Rés. GRAND SUD est une copropriété dont les attentes sont à la hauteur de sa grande taille. La mise en place du nouvel outil informatique, MILLENIUM, a montré des points d'amélioration à faire sur toute la chaîne aboutissant à la convocation de l'Assemblée annuelle. Moins de lourdeur et de rigidité sont attendues en espérant une meilleure préparation pour l'Assemblée 2024. A la demande de M JOING, le CS fera part des difficultés rencontrées sur ce logiciel

Mise en œuvre des décisions de l'AG

- Réfection des joints de dilatation sur parking aérien (Art 22)
 - Consultation entreprises (ets) en cours.
 - Budget voté : 13 800 € (devis Pro Etanchéité)
 - Rdv avec ets DURINI le mardi 12/12 (*déjà intervenue sur Grand Sud sur ce type de travaux*)
 - Rdv effectué avec ets COUVREO le jeudi 30/11.

- Remplacement clôture de la piscine (Art 23)
 - **Budget voté** : 17 700 € TTC
 - **Travaux commandés** : Ets IROISE -> 9 805 € TTC
 - **Etat d'avancement des travaux** : Chantier réalisé à 70 %
 - **Difficultés rencontrées** : présence de ferrailage dans les dalles béton plus importante que prévu -> implique de modifier toutes les modalités de fixation des poteaux. Sur 60 % de la clôture, scellement des poteaux dans plot béton - Sur 40 % de la clôture poteaux fixés par des platines en forme de L non prévues –Délai de 2 semaines nécessaire pour avoir ces pièces retardant la fin de chantier, sans modification du prix du devis.
 - **Découverte de chantier** : en retirant le brise-vue côté bâtiment, constatation que la haie d'éléagnus est composée de bois morts – Motif : Absence de photosynthèse liée à brise-vue – Question : la haie doit-elle être remplacée ou pas selon qu'elle soit jugée nécessaire ou pas ? -> Coût : 5 100 € TTC -> Décision à prendre à l'AG 2024.
 - **Brise vue** : Seront posés par gardien côté Rés BEAUPRE et côté sanitaires – Ne seront pas posés sur les autres façades.
 - **Autres travaux piscine** : Moteur pompe filtration N°2 remplacé le 29/11/23 pour 1 157 € TTC – Bâche protection hiver + été commandées pour 2 937 € TTC - Reprise pieds inox de la barrière séparative des bassins : 950 € TTC
 - **Total cumulé travaux piscine** : 9 805 + 1 157 + 2 937 + 950 = **14 849 €**

- Plan Pluri-annuel des travaux (Art 24) : A venir

- Contrat entretien eaux usées et pluviales (Art 25)
 - Contrat souscrit avec ets SAPIAN pour 1 254 €/an - Réalisation de l'intervention prévue en octobre – Retard pris par ets
 - Prestation attendue pour décembre.

- Peinture sous-sol Bat B (Art 28)
 - Résultat consultation sur 3 ets
 1. SIPRIE -> 5 793,70 € TTC
 2. DPS -> 6 600,00 € TTC
 3. E2A -> En attente

En termes de prestations et de métrés, sauf pour les plinthes, les devis sont comparables.
Décision du CS de retenir SIPRIE afin de ne pas retarder d'avantage le démarrage des travaux.

- Rénovation des sols du Bat B (Art29)

Budget voté : 53 900 € (l'AG 2023 a voté la pose de dalles vinyliques alors que le budget voté porte sur de la moquette → Réajustement du budget à prévoir à l'AG 2024

Tranche travaux	Budget voté	Siprie	E2A	E2A (sans ragréage)	Traitech
Tranche hiver 2024 (Etage 1/2/5)	25 380 €	26 954 (+6,2%)	31 415	27 334	40 456
Tranche hiver 2024 (Etage 3/4/6/7)	28 491 €	30 270 (+6,2%)	32 268	28 077	45 529
Total	53 900 €	57 224	63 683	55 411	85 985

Ragréage des sols: A faire chiffrer par SIPRIE -> A soumettre par écrit au CS pour décision permettant commande des travaux au plus vite – Demander engagement des ets sur tarif de la 2nd tranche réalisée en 2025 + négociation à faire sur prix.

- Remplacement porte d'entrée du Bat C (Art 30)

⇒ Résultat consultation 3 entreprises

SDEA 10 418 € TTC (travaux alimentation porte inclus)
Porte à 2 vantaux coulissants de 60 cm - 2 châssis fixes latéraux de 80 cm (barre à 120)
Rail au sol (s'assurer de l'encastrement)- Demander plus grande ouverture à SDEA
Donner retour au CS sans attendre le CS du 18/01.

PORTIS 7 315 € TTC (travaux alimentation porte exclus)
Porte avec 1 vantail coulissant droit (ouverture 1000) + châssis fixe de 840 mn
Rail au sol prévu

KONE 4 options proposées (travaux alimentation porte exclus)

- 1) 1 vantail avec largeur de 1 050 mn : **8 343 € TTC**
- 2) 1 vantail mobile avec grande largeur 1 355mn : **9 274 € TTC**
- 3) 2 vantaux télescopiques droite et gauche : **10 578 €** (largeur 1 709)
- 4) 1 vantail mobile composé de 2 panneaux se dérobant du même côté (largeur 1 680 mn) : **9 118 €**

COELEC 438,15 € TTC -> Alimentation électrique de la porte

⇒ **Décision du CS** : Ets SDEA pré-retenue avec une préférence pour une porte plus large – Ets entretenant déjà porte du B – Fonctionnement plus souple et plus réactif que les 2 autres – Gestion des contrats de maintenance simplifiée (1 seul contrat = un seul intervenant).

- Rail sur porte bâtiment B :

La pose d'un rail encastré au sol pourrait impliquer le remplacement du vantail vitré coulissant- Demander chiffrage à SDEA - Si coût prohibitif -> abandon du projet de travaux.

- Ascenseurs Bat B (Art31)

- Analyse des données de comptage transmis par le BET ASCENSEUR

Période observée : Avril / sept 2023-> 6 mois

Nb démarrages	ASC Front de Mer	ASC PAIR	ASC IMPAIR
158 245	11,5 %	36,5 %	52 %

Organiser réunion avec BET avant le ven 22/12

- Remplacement des boîtiers cabine posés par Kone -> A venir

Travaux des Commissions

COMMISSION TRAVAUX

- Achat de bâches pour la piscine

- >Travaux commandés à l'ets IROISE pour 2 937 € - Livraison en attente.
- >Difficultés rencontrées pour commander les bâches directement auprès du fabricant
- >Solution trouvée en recourant à ets Iroise sans augmentation des prix d'achat.

- Remplacement de la pompe défectueuse

Fait le 29/11/23 pour 1 157 € TTC

- Réfection du caniveau devant loge

- > Travaux réalisés par ets Pro étanchéité 1 320 € TTC (16 ML)
- > Pour mémoire et comparatif : Travaux ets DURINI effectués sur bât C fin 2021

Fact 03/12/21 -> 11 810 € ttc pour 33 ML soit 358 € / ML (Remplacement caillebotis en sus)
Simulation sur caniveau devant loge/Bât A= 16 ML X 358 € TTC = 5 728 € TTC (tarif déc 2021)

- >Rdv avec ets DURINI fixé au 12/12/23
- >Travaux à soumettre à l'AG 2024

- Aménagement des espaces verts

Rappel problématique : les épisodes répétés de sécheresse interdisent le recours à l'arrosage
- Les gazons, surtout celui devant bât B/C, se dégradent- Les espaces verts font partie du patrimoine de la résidence -> La copropriété se doit de l'entretenir -> Ne rien faire apparait inenvisageable -> Que faire alors ? prévoir des aménagements nécessitant peu ou pas d'eau.

Visite d'aménagements minéralisés, par le CS, sur 4 copropriétés Leucatoises, réalisés par ets IROISE
-> Point commun des chantiers visités : suppression des gazons et espaces « morts » par gravillons et/ou paillage en couleur -> Ces aménagements, coûteux à l'installation, nécessitent néanmoins un désherbage/nettoyage régulier. Les matériaux utilisés n'échappent pas au vieillissement.

Chiffrage en attente de la sté Iroise pour l'aménagement graphique proposé des espaces verts coté Bat B/C- Enjeu financier pressenti important (> 50 000 €) pour 1 000 M2 environ.

Voir avec ets 3 solutions (S) à chiffrer : S1 : Remplacement gazon existant par modèle résistant à sécheresse (*type kikuyou*)– S2 : remplacement gazon par minéralisation totale – S3- Remplacement gazon existant par kikuyou + minéralisation partielle de 20à 50%

- Contrat d'entretien des toits terrasses

Entreprise Pro Étanchéité retenue par CS - Intervention réalisée début octobre 2023.
Pose protection des entrées EP sur toiture (crapaudines) en attente.

- Infiltration 7ème étage bat B

L'absence de pluies significatives ne permet pas la réalisation des tests prévus pour localiser origine des venues d'eau

- Interventions multiples dans appartements

11 appartements ont donné lieu à des commandes de travaux, sur parties communes, le 08/11 auprès de l'ets SIPRIE – Travaux concernant essentiellement des éclats de béton.

- Évacuation des E.U dans le garage :

Rappel problème : débordement d'un regard dans voie de circulation du garage lors de fortes pluies
-> Infiltrations d'eau dans les boxes riverains-> Nécessité de reprendre partie du réseau d'évacuation sur + 25 ML / diam 125.

Mise en concurrence en cours : 1^{er} devis proposé : CANATEC 6 056,60 € TTC

Rdv avec ets MD le 07/12

- Moteur portail : Relance assurance à faire suite à déclaration faite par syndic.

- Remise en état du chemin et des pas japonais suite aux travaux d'évacuation des eaux usées, à compacter

Rdv Ets MD MOURLON le 07/12 -> Devis à venir.

- Remplacement de la serrure de la porte d'accès au chemin bat C (côté flamands roses)

Suite passage ets Aide Express-> impossible de mettre, en l'état, serrure à code type locimox -> Nécessité de remplacer le portillon en métal grillagé avec conservation des 2 poteaux existants en bon état – Ouvrage très exposé aux agressions salines –

- PB Skydomes Bat C2 et C3 : vérins et Batteries Skydome Bat B 6ème raccordement avec système

DAD en cas d'incendie : Ets SAPIAN à relancer

COMMISSION PERSONNEL

- Programme d'activité morte saison

En cours : ponçage rambarde bleue du parking aérien côté rue F. MISTRAL -> 50 % fait
(Acétone à venir pour dégraisser support + 2 couches peinture).

- Planning de Ménage : Transmis au CS le 01/12

Le conseil syndical

- Projet de retraite de M Coste : (55 ans)

Au 1^{er} sept. 2023, plusieurs mesures relatives à la réforme des retraites sont entrées en vigueur. Parmi elles, se trouvent des mesures modifiant le dispositif de retraite anticipée pour les travailleurs handicapés -Le dispositif issu de la réforme précise que l'âge de départ à la retraite des assurés handicapés est abaissé d'une durée pouvant aller jusqu'à 9 ans. Autrement dit, les assurés justifiant d'un handicap lourd peuvent bénéficier d'une retraite anticipée dès l'âge de 55 ans

M COSTE a sollicité les services compétents pour savoir s'il peut bénéficier de ces mesures. Dans le cas éventuel d'une réponse positive et d'un départ sur le 1^{er} semestre 2024, l'AG devra s'interroger sur son remplacement.

Questions diverses

- Demande de pose de climatiseur - apt C 607



Climatiseur posé sur terrasson

Pas d'évacuation EP mais présence d'un trop-plein –

Cheminement de la goulotte à l'intérieur de l'appartement (rien en façade) –

Évacuation des condensats directement sur terrasson

Groupe extérieur posé sur le mur de façade, au-dessus du relevé d'étanchéité.

- Surconsommation d'eau privative sur bât E :

- Demande faite par un copropriétaire pour mutualiser le coût de la perte d'eau (1 695 €) suite à une fuite réparée sur son ballon d'eau chaude.
- Décision CS: Chaque copropriétaire est seul responsable des fuites survenant sur son installation privative. Des garanties d'assurance existent et couvrent ce risque. La copropriété n'a pas vocation à se substituer aux copropriétaires nombreux qui plus est. Par contre, accord du CS pour proposer échéancier de paiement au regard de l'importance du montant impliqué. A cette occasion, il est rappelé la nécessité de couper son alimentation d'eau en cas d'absence prolongée

- Départ d'incendie apt B 511 survenu le 13/11/23

Sur demande du syndic le gérant du logement a validé le remplacement de la table de cuisson très vétuste, cause du départ d'incendie, par un modèle à induction + pose de détecteurs de fumées dans le logement.

- Date AG 2024 -> Jeudi 1^{er} Août 2024.