

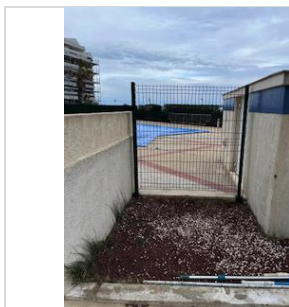
Compte rendu du Conseil syndical du jeudi 29 Février 2024

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
			6	2
Monsieur	BURGOS (Foncia) Eric		X	

Mise en œuvre des décisions de l'AG

- Réfection des joints de dilatation parking aérien (Art 22)
 - Après mise en liquidation de l'ets PRO-ETANCHEITE, recherche nouveau devis
 - Présentation du devis de l'ets DURINI- Travaux concernant joint d'origine le plus infiltrant et impactant 2 rangées de parking sur 3 (*façade bâtiment et rangée centrale*)
 - Montant travaux : 22 300 € TTC -> Accord du CS pour engager travaux -> Ordre de service fait le 01/03/24 -> Date prévisionnelle en attente.
- Remplacement clôture de la piscine (Art 23)



- Pose du dernier panneau faite le 22/02
- Renforcement des panneaux supportant brise-vue par jambes de force et remplacement, sur initiative de l'ets IROISE, de quelques platines de sol à 2 fixations par des modèles à 4 fixations – Poser un brise-vue sur les panneaux situés sur grand massif béton + sanitaires.

Le conseil syndical

- Taille des arbustes :
 - Travaux effectués par jardinier début février, dans le cadre du contrat d'entretien, en raison du très mauvais état de la haie
 - Taille sévère des végétaux proches de la clôture piscine située à proximité du grand massif béton surélevé.
- Plan Pluriannuel des travaux (Art 24)
 - 3 prestataires consultés : AGENDA + BATI SANTE + COTRI (devis joint dans convocation AG/2023) -> 2 propositions reçues -> COTRI / 9 600 € et BATI SANTE / 9 728 € TTC
 - Décision du CS : choix de COTRI -> Ordre de service fait le 01/03/24
- Peinture sous-sol Bat B (Art 28)
 - Chantier prévu le lun 26/02 (*post vacances scolaires*) mais reporté par ets au lun 04/03 pour défaut d'approvisionnement des matériaux-> Chantier commandé depuis plusieurs mois rendant incompréhensible le report annoncé
- Rénovation des sols du Bat B (Art29)

Début du chantier le lun 12/02 par étage 5 du bât B -> L'apparition de deux problèmes ont conduit à stopper les travaux pour examen au CS du 29/02-

Problème 1 : la pose des dalles vinyliques, de faible épaisseur, fait ressortir tous les défauts de planéité du sol plus ou moins cachés par l'ancienne moquette, plus épaisse, de couleur sombre, associée à un éclairage faible (40w). Ce rendu visuel inesthétique peut être supprimé par un ragréage (+/- 10 000 € TTC) non prévu dans le budget voté à l'AG 2023, soit 54 000 € en arrondi. Pour mémoire, le choix des dalles vinyliques a été effectué, en Assemblée, par les copropriétaires en lieu et place du projet présenté par le Conseil Syndical et Syndic portant sur de la moquette en version modernisée.

Problème 2 : Certains copropriétaires **estiment** le visuel monochrome basé sur le beige trop monotone Le choix de la couleur des dalles visait à être en harmonie avec les autres éléments du couloir (plinthes, portes, murs) à l'instar du rez de chaussée. Au-delà du fait que les goûts et les couleurs sont difficilement consensuels, une alternative sera proposée en conservant la couleur retenue d'origine.

Décision du CS : Considérant ces 2 problèmes, et les coûts supplémentaires induits qui seront chiffrés, il est décidé :

1. De représenter les travaux à l'Assemblée 2024 pour soumettre une proposition de ragréage sur la totalité des étages tout en conservant la couleur de base initiale (beige) mais en la dynamisant par l'intégration de dalles de couleur(s) différente(s).
2. De poursuivre les travaux, au 5 étage uniquement, en intégrant, sur la partie non encore réalisée, un ragréage du sol + l'ajout ponctuel de dalle(s) à couleur(s) différente(s) choisie par le CS.

Les travaux du 5ème étage ont vocation à servir de témoin/échantillon au profit des copropriétaires qui pourront avoir une idée plus précise du rendu visuel final.

Le conseil syndical

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



- Début travaux le jeu 29/02 (conforme au calendrier -> 👍)
- Fin travaux : le ven 01/03 (conforme au calendrier -> 🕒)
- Réception travaux : A faire avec le CS lors de la visite immeuble du 04/03
- NB : pose d'un nouveau digicode -> **Attention** : En journée, le code est toujours **0** mais suivi de **P** (*pour porte*) -> Texto collectif envoyé aux copropriétaires du bât C le 01/03 par Foncia- Obturateur du barillet PTT à poser (*trou actuel inesthétique*).

- Rail sur porte bâtiment B :

- Réalisation des travaux par SDEA : le 01/03
- Réception travaux : A faire avec le CS lors de la visite immeuble du 04/03

- Ascenseurs Bat B (Art31)

Les 4 choix ci-dessous seront présentés à l'AG 2024 :

Choix 1 : Rénovation des 3 ascenseurs existants (aucun remplacement)

Choix 2 : Rénovation des ascenseurs PAIR et IMPAIR à l'exclusion du 3ème en front de mer qui restera en l'état (sans travaux).

Choix 3 : Remplacement des 2 ascenseurs PAIR et IMPAIR à l'exclusion du 3ème en front de mer qui restera en l'état (sans travaux).


Choix 4 : Remplacement ascenseur IMPAIR (le plus sollicité) puis rénovation de l'ascenseur PAIR. Le 3ème restera en l'état.

Nota : Pour tous les travaux de rénovation, les prestations suivantes seront proposées :

Remplacement de tous les galets des portes palières + remplacement de la porte palière du Rch (*la plus utilisée*) + remplacement des habillages cabines.

Travaux des Commissions

COMMISSION TRAVAUX

- Réfection du caniveau devant loge (bât A)
 - Présentation devis ets DURINI pour réfection totale du caniveau-> A présenter à l'AG 2024.
 - Montant travaux -> 8 600 € TTC (hors grille en métal)
- Aménagement des espaces verts
 - 2 Devis reçus, au dernier moment, de la sté IROISE -> Un seul devis examiné en CS portant sur le remplacement des 1 000 M2 de gazon, côté Flamand Rose, par un modèle supportant sécheresse (zoysia) -> budget de 58 000 € TTC
 - Examen de la note de Philippe MARIE sur le projet d'aménagement des espaces-verts dans ses 3 options :
 - >Option 1 : 100 % végétal : remplacement du gazon par modèle zoysia
 - >Option 2 : 80 % végétal (zoysia) et 20 % minéral (paillage bois)
 - >Option 3 : 20 % végétal (zoysia) et 80 % minéral (paillage bois)
 - Décision du CS : faire un essai de plantation de zoysia sur 30 à 50 m2 pour avoir une idée sur le rendu visuel -> l'emplacement sera le plus visible possible et dépendra de l'arrosage indispensable au démarrage. Recherche d'autres devis voire d'autres modes d'implantation
- Mise en conformité accès piscine avec la charte « sécheresse »
 - Discussion sur les documents de l'ARS + Préfecture sur les modalités d'ouverture de la piscine
 - Ouverture piscine soumise à des conditions :
 - Certaines sont déjà remplies : bâche d'été achetée en 2023-régulation automatique des pompes doseuses changée en 2023-réparations des fuites sur alimentation bassin et circuit d'arrosage faites en 2023.
 - Demande de réduire la période d'ouverture du bassin sur la saison et en journée.
 - Demande de réduire les usages d'eau (moins de douches, moins de nettoyage des plages, pas de vidange du bassin)
 - faire 30 % d'économie à l'échelle de toute la copropriété : Cela implique les consommations d'eau sur les parties communes (piscine, arrosage etc..) ainsi que celles des résidents-
Moyenne sur consommation 2021/22 et 2022/23 : 9 350 M3/an soit 2 805 M3 d'économie à faire en 2024 -> objectif...de nature olympique dépendant du comportement individuel et du niveau de fréquentation durant la saison 
 - Ouverture piscine soumise à signature d'une charte par syndic avec obligation de respecter les recommandations de l'Ars et de la Préfecture-> Accord du CS pour signature de la charte par le syndic.

Le conseil syndical

- Évacuation eaux dans le garage :



- Début travaux : Mer 21/02
- Fin travaux : Ven 23/02
- NB : Nettoyage de fin de chantier insatisfaisant repris le ven 01/03 par ets MD

- Dysfonctionnements sur Ascenseur bat A

- Suite à intervention de KONE sur les 2 ascenseurs du bât A, pas de résurgence des anciens problèmes

- Moteur portail : Relance courtier assurance à faire

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

- Travaux annoncés pour fin février -> retard entreprise -> A reprogrammer

- Défauts sur équipement incendie des skydomes Bat B + C2 et C3 :

- Travaux commandés à ets SAPIAN :
- Montant travaux : Bât B : 1 654,39 € TTC --- Bât C2 : 430 € TTC --- Bât C3 : 241 € TTC
- Début travaux : 07/03

- Remplacement des néons dans le passage situé entre bat A et B par des néons à led (*comme ceux dans garage*)

- Travaux réalisés par Ets CoElec du 26/02 au 28/02 -> Conformes à devis

- Éclairage des celliers bat B : Prévoir des globes détecteurs par souci d'économie

- Travaux réalisés par Ets CoElec du 26/02 au 28/02 -> Conformes à devis

- Demande de raccordement faite par Sté SOGEA/VINCI sur le réseau d'eau incendie

Le conseil syndical



Sogea doit créer un réseau incendie pour les bâtiments situés entre Rés. Grand Sud (G-S) et les clubs de plage ->

Pour cela, elle doit se raccorder à la conduite enterrée existante située sur G-S (cf photo)

Nécessité de déposer portail + terrassement pour retrouver canalisation incendie et ajouter un raccordement alimentant le futur réseau à créer.

Dans le cadre de cette demande d'autorisation de travaux, il a été négocié (et obtenu) la création d'une tranchée, au tractopelle, permettant le raccordement électrique du portail afin d'y installer dans l'avenir proche un lecteur par badge (*devis en cours*) comme déjà existant sur Grand Sud

-> Sondage effectué le lun 04/03 par Sogéa -> Présence du syndic et CS.

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

Considérant les travaux de la SOGEA/VINCI et la négociation obtenue par Grand Sud, la serrure du portillon sera électrifiée et équipée d'un lecteur de badges -> Chiffrage en cours à présenter au CS pour accord et programmation travaux à faire avant été.

COMMISSION PERSONNEL

- Programme d'activité morte saison : Main courante bleue sur périphérie du parking extérieur quasiment achevée par gardien -> résultat satisfaisant.
- Projet de retraite de M Coste : En attente de réponse par Caisse de retraite

Questions diverses

- Rappel aux copropriétaires des règles de conformité pour les travaux : stores banne, climatisation, portillon jardin...
Ecrire aux copropriétaires concernés pour leur rappeler les règles à respecter et s'y conformer