

RESIDENCE DU PARC DES EAUX VIVES

RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL 2018 / 2019

Durant cette année de gestion 2018 /2019 et en plein accord avec notre syndic Monsieur Tempere, nous avons veillé à concrétiser les décisions de la précédente AG tout en maîtrisant le budget. Ce point est chose faite comme en témoignent les comptes de l'exercice 2018.

Le maintien des quatre postes de gardiens et l'état de nos espaces verts avaient constitué deux éléments déterminants au cœur des discussions et des décisions de l'AG 2018. Il apparaît que ces deux points cruciaux pour la vie de notre résidence ont été résolus depuis lors à la satisfaction du plus grand nombre.

Parallèlement, nous avons établi avec notre syndic un « état des lieux » afin de définir les actions à mener en priorité et celles à entreprendre s'imposant à court, moyen et long terme ; ceci bien sûr dans l'objectif de maintenir et d'améliorer, dans le cadre budgétaire, l'état de notre résidence, que ce soit sur le bâti ou dans le parc. Nous avons dû prendre des mesures d'urgence au constat d'un manque d'entretien et de l'impérative nécessité du respect des normes de sécurité (aires de jeux, abattages d'arbres dangereux, éclairage extérieur), ou encore du fait « d'incivilités » plus ou moins graves (du tapage et jet de détritus par des lycéens jusqu'aux vols et dégradations de voitures et comportements inquiétants d'individus extérieurs). Elles ne sont pas nouvelles, mais leur fréquence devient préoccupante ; il s'agit de les endiguer.

Ne nous y trompons pas : le non-respect de la réglementation, notamment en matière d'hygiène et de sécurité ou une inertie face à certains désordres ne mettent pas en cause la seule responsabilité des membres du conseil syndical et du syndic, mais bien celle du syndicat des copropriétaires tout entier, à savoir chacun d'entre nous.

Nous nous sommes aussi attachés à améliorer l'information des copropriétaires – qu'ils soient ou non équipés d'Internet, résidents ou bailleurs. Pour ce faire, nous avons diffusé 3 numéros d'un bulletin d'information, sur papier ou par courriel, réalisé des affichages, mis en service un n° de téléphone-répondeur et créé une nouvelle adresse mail du conseil syndical. En liaison avec le syndic et les gardiens, nous nous efforçons de répondre au mieux et au plus vite aux demandes des copropriétaires. Outre la diffusion d'un prochain bulletin, nous allons d'ici l'été 2019 rééditer le livret d'accueil et mettre en ligne notre nouveau site.

NOS GARDIENS

Notre syndic a entamé dès juin 2018 le processus de recrutement d'un couple de gardiens dans un contexte difficile. En effet, la situation était devenue extrêmement délicate, voire ingérable. Le plan innovant alors conçu visait à plus d'efficacité et à des économies substantielles. Il connaît aujourd'hui un aboutissement satisfaisant. Cette nouvelle organisation a pu être mise en place sans à-coups majeurs, grâce à trois facteurs déterminants : la motivation retrouvée des gardiens et l'arrivée en novembre de M. et Mme Dos Santos - la gestion rigoureuse du personnel par notre syndic - et l'implication exceptionnelle de nos « experts » de la commission Espaces verts. En parfaite coordination avec le syndic, ils assurent la direction technique des espaces verts, tant au niveau de la conception de leur entretien que sur le terrain, avec une présence constante auprès des gardiens, sans oublier la mise à niveau réalisée et à venir des cascades, des équipements, des ateliers et du stockage. Il convient ici de les en remercier chaleureusement.

ESPACES VERTS

Lors de la réunion du 1^{er} décembre (cf notre bulletin n°3), la commission Espaces verts avait délivré une large information sur « l'état des lieux » de notre parc et la campagne de travaux urgents. Celle-ci a été réalisée de décembre 2018 à février 2019, dans le respect du budget disponible. Elle a ensuite procédé à l'analyse détaillée des actions à mener en 2019 et 2020 pour remettre le parc « à niveau », avec un matériel en bon état. En 2019 un effort important porte sur la réparation et l'entretien du matériel, ainsi que sur l'acquisition de nouveaux matériels en remplacement de ceux non réparables économiquement. Le nouveau matériel, d'origine française, est électrique dans la mesure du possible, pour des raisons écologiques et économiques à terme, même avec un coût d'achat plus élevé. Ce budget devrait décroître en 2020.

Le projet de budget 2019 pour les plantes annuelles (été + hiver) est sensiblement maintenu. Par contre, un budget pour arbustes à fleurs, plantes pérennes et intrants a été introduit pour rétablir l'harmonie des massifs.

Plusieurs postes de dépenses concernant les travaux d'entretien des espaces verts avaient été largement sous-évalués ces dernières années, d'où l'accumulation de retards dans leur réalisation (en particulier pour les postes : taille de nos 1000 m de haies, entretien annuel de leurs pieds). L'élagage est maintenu au niveau des réalisations 2018, sachant qu'il restera encore beaucoup à faire. Le budget abattage a été reporté au profit de la replantation d'arbres et arbustes à l'automne 2019, un effort étant probablement à maintenir en 2020 suivant l'intensité des effets néfastes de la sécheresse.

AIRES DE JEUX

Face à la situation dégradée des aires de jeux, des risques pour les enfants, de leur totale non-conformité aux normes en vigueur, leur mise hors service a été décidée en novembre 2018. Elles ont été démontées courant décembre. 50 copropriétaires ont répondu au questionnaire adressé en décembre afin de connaître votre avis sur le remplacement des aires de jeux. 44 d'entre eux se sont déclarés favorables à leur maintien, dont une douzaine a participé fin mars à une réunion de présentation du projet pour 3 aires sur 4 après appels d'offres auprès de 3 sociétés. Après ajustements et accords sur le choix des jeux*, et à la demande de certains participants, une option « sable » sera présentée à l'AG, parallèlement à l'option « sol souple » retenue par le conseil syndical. Ce projet représente un budget important entre 50 et 60 000 €. Il est envisagé d'équiper ultérieurement la 4^{ème} aire de jeux située entre les bâtiments 200 et 300.

* Jeux visibles à Palaiseau – derrière la mairie, école Anne Frank.

SECURITE ET BIEN VIVRE ENSEMBLE

Sans revenir en détail sur le sujet de la sécurité déjà largement abordé, il faut rappeler ici que le conseil syndical et notre syndic réfléchissent à différents dispositifs (bornes escamotables ou portails coulissants aux entrées voitures, vidéosurveillance). Compte tenu des infrastructures nécessaires et coûteuses qu'ils nécessiteraient, une réflexion à moyen terme s'impose avec comparatif des avantages et inconvénients. En un premier temps, et du fait de leur « souplesse » d'intervention...gratuite ou peu onéreuse, il va être proposé à l'AG de se prononcer sur l'autorisation pour les Polices municipale et nationale d'effectuer des rondes de jour et de nuit au sein de la résidence ainsi que de dédier un budget à des rondes aléatoires, également de jour comme de nuit, d'agents cynophiles.

STATIONNEMENT AU SEIN DE LA RESIDENCE

Parmi les nombreux points noirs du « bien vivre ensemble », le stationnement de véhicules extérieurs et des « 2èmes » voitures de résidents pose de sérieux problèmes de cohabitation, de gêne, voire de danger concernant l'obstruction des voies de circulation pompiers. Afin de sérier cet épineux problème, le conseil syndical soumettra à l'accord de l'AG l'apposition de vignettes sur les voitures, à raison de deux par appartement (résidents et leurs visiteurs) ainsi que la refonte totale de la signalétique aux entrées piétons et voitures de la résidence, les panneaux existants étant délavés, hétéroclites, et d'autres inexistantes.

TRAVAUX

Un entretien régulier, et donc préventif, est toujours plus efficace et économique que des interventions ponctuelles. En effet, celles-ci –en ne traitant pas les causes- ne permettent pas d'échapper à des dégradations plus graves entraînant des travaux beaucoup plus onéreux. Il s'agit tout simplement d'un principe de bon sens et de bonne gestion de « père de famille ». Dans cette optique, notre syndic a établi un bilan des interventions nécessaires et fait procéder à un certain nombre de constats administratifs, techniques, de contrôle des prestations des intervenants et lancé l'audit énergétique.

REFECTION DES BALCONS - Depuis l'été 2017, des désordres sont apparus sur plusieurs balcons, en particulier dans les bâtiments carrés, avec éclatement du béton et mise à nu du ferrailage. Une proposition d'étude et de suivi des travaux a été demandée au cabinet Lefranc et Associés. La résolution soumise à l'AG concerne la phase d'étude.

REFECTION DES TERRASSES - Les provisions constituées depuis 2016 pour la réfection des terrasses s'élèvent à 535 000 € à fin 2018. Il a été décidé de reporter la décision de lancement des travaux en l'attente du bilan énergétique de Reanova en cours qui fera ultérieurement l'objet d'une information.

ECLAIRAGE EXTERIEUR DU PARC - Durant plusieurs nuits de l'été 2018, le parc a été en tout ou partie plongé dans l'obscurité du fait de « pannes aléatoires ». Le contrôle du réseau électrique extérieur par des spécialistes a diagnostiqué la défectuosité d'un câble enterré et la nécessité de la réfection des têtes de câbles de mâts et de bornes d'éclairage ainsi que du tableau de protection. Ces travaux devant impérativement répondre aux exigences de sécurité et de protection des personnes, un appel d'offres a été immédiatement lancé. Du fait de l'ancienneté de l'installation, il faudra ultérieurement reprendre l'ensemble de l'installation.

Parmi tous les autres sujets traités durant cette année 2018 / 2019, figure bien entendu le lourd dossier de **l'opération groupée ADP** en vue de l'équipement de nombreux appartements en fenêtres à double vitrage. Celui-ci a enfin pu redémarrer, après l'accord d'ADP sur le choix du maître d'œuvre.

Nous tenons enfin à saluer ici le travail considérable, rigoureux et très professionnel de notre syndic, Monsieur Tempere, ainsi que sa motivation et son sens de l'écoute. Son dispositif informatique novateur mis à la disposition des membres du conseil syndical leur donne un accès permanent en ligne au suivi des dossiers et des comptes en toute transparence.

Nous vous proposons donc d'accorder votre confiance à ACM Gestion en la personne de M.Philippe Tempere.