

RESIDENCE DU PARC DES EAUX VIVES

RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL 2019 / 2020

Dans le droit fil des engagements pris, l'année de gestion 2019 /2020 est caractérisée par de nombreuses actions menées à court ou moyen terme, du fait de la nécessité d'améliorer l'état de notre résidence, que ce soit sur le bâti ou dans le parc. Ceci en fonction de l'« état des lieux » réalisé en 2018/2019 et dans le respect du budget.

DES CHARGES MAÎTRISEES

- Alors que le budget approuvé par l'AG 2019 était de 1 337 276 €, les dépenses 2019 s'élèvent à 1 298 279 €, soit une différence positive de 38 997 €.
Il faut ici souligner que les dépenses 2019 intègrent la régularisation annoncée de Veolia portant sur 5 compteurs en raison d'un défaut d'enregistrement, pour les années 2015 à 2018... Soit une régularisation de 81 106 € ramenée après négociation par ACM à 56 106 €.
- Le budget 2020 s'élève à 1 335 000 €, soit en très légère baisse par rapport au budget 2019. La hausse de 36 000 € par rapport aux dépenses 2019 est essentiellement due à l'augmentation du coût du gaz, aux dépenses nécessaires concernant les infrastructures du parc dont beaucoup se détériorent et... au coût des travaux n'ayant pu être réalisés en 2019 du fait de la difficulté à obtenir des devis d'entreprises sérieuses, mais « débordées ».
- De nombreux travaux d'entretien, estimés indispensables sur 2020/2021 par le conseil syndical et le syndic (voir ci-dessous), vont être proposés lors de l'AG 2020. Or, la plupart n'entraîneront pas de coût supplémentaire pour les copropriétaires, sachant que la plus grande partie d'entre eux sont imputables sur le fond de travaux obligatoirement constitué chaque année (5 % du budget) et qui s'élèvera à 197 500 € à fin 2020.

INFORMATION DES COPROPRIETAIRES

En matière d'information des copropriétaires (résidents et bailleurs), nous avons diffusé sur l'année écoulée, par mails ou sur papier, 4 bulletins d'information et apposé en coordination avec le syndic de nombreux affichages dans chaque bâtiment, notamment en mars concernant les consignes de sécurité « covid-19 ».

De plus, depuis octobre 2019, les comptes rendus de réunions du conseil syndical sont diffusés par mail en complément de l'affichage dans chaque bâtiment.

- **Livret d'accueil** – Sa nouvelle édition a été diffusée en septembre 2019, soit par mail aux copropriétaires, soit sur papier (tirage en 150 exemplaires – 750 €) pour les copropriétaires et locataires (via les gardiens).

Il concerne aussi bien les copropriétaires que les locataires, son annexe étant uniquement réservée aux copropriétaires (gestion de la résidence -assemblée générale, budget et appels de charges- stores et volets)

Il figure sur le site d'ACM Gestion (rubrique documents).

Souhaitons qu'il contribue positivement à l'accueil des nouveaux résidents et favorise le « Bien vivre ensemble ».

- **Site Internet** – Ce projet qui a pris du retard a été entièrement repensé. Un code d'accès sera nécessaire –comme précédemment. Toutefois, il sera en accès libre sur quelques pages de présentation de la résidence. Il est également prévu de maintenir le calendrier (réunions, réservations du local social).

ADP (opération groupée de changement des fenêtres)

Le maître d'œuvre, choisi par le conseil syndical puis agréé par ADP - le cabinet d'architectes LEFRANC & Associés, en la personne de son gérant M. Patrick Anjuère, architecte DPLG - a reçu l'ordre de service pour la phase d'étude de cette opération, le 4 mars 2019.

Cette étape essentielle avait permis de débloquer une situation enlisée depuis trois longues années.

Courant août 2019, le conseil a émis un certain nombre de commentaires sur le CCTP (cahier des clauses techniques et particulières) élaboré par le cabinet Lefranc préalablement au lancement de l'appel d'offres ; l'objectif étant de s'assurer que ces prescriptions garantissaient l'harmonie des façades de la résidence (qualité, teinte, finitions, etc.). L'ouverture des plis (3 offres pour le lot Menuiseries extérieures et 2 pour le lot Ventilation) a eu lieu le 13 février 2020 au siège d'ACM Gestion.

Il était alors permis de penser que l'opération allait enfin pouvoir se concrétiser, suivant un échéancier certes serré, mais « tenable » compte-tenu par ailleurs des délais imposés et exigences administratives d'ADP. Comme indiqué dans le bulletin d'information du conseil syndical n° 6 de février 2020, cet échéancier se présentait comme suit :

- mi-mars : présentation par M. Lefranc de l'analyse de ces offres au conseil syndical ;
- 4 avril : réunion générale d'information de tous les copropriétaires, animée par MM. Lefranc et Tempere.
- avant la mi-octobre (date limite de transmission du dossier à ADP pour sa commission de décembre) :
 - Compte tenu de la complexité technique, juridique et administrative de ce dossier, ainsi que des exigences d'ADP, notre syndic et des représentants du conseil syndical devaient rencontrer ADP afin d'obtenir un accord clair sur sa teneur tant technique qu'administrative.
 - Une Assemblée générale extraordinaire (AGE) de tous les copropriétaires devait être organisée, celle-ci devant déterminer définitivement les choix parmi les entreprises et les options proposées.

▪ Une convention individuelle devait être signée par chacun des copropriétaires intéressés (leur liste émargée étant exigée par ADP) et le SDC (Syndicat des Copropriétaires), via le syndic gérant l'ensemble au plan financier. Malheureusement, du fait de la pandémie, ces réunions ont dû être annulées (cf notre bulletin n°7 du 17 mars). A ce jour, M. Tempere s'efforce de prendre RV avec ADP, sachant que ses services ne rouvriront qu'en septembre... Il est prévu d'organiser une réunion générale d'information des copropriétaires en octobre. Une information sera délivrée à ce sujet lors de l'AG 2020 (rés. 32).

AIRES DE JEUX

Conformément au vote de l'AG 2019, trois aires de jeux (matériel Kompan) ont été réalisées de novembre 2019 à janvier 2020. Leur coût de 58 662 € a été financé sur le fond de travaux ALUR. Elles sont situées devant les bâtiments 122 (balançoire), 102 et 702. La réception des travaux a eu lieu le 21 février, suivie d'une visite pour les gardiens qui ont été informés de leur mission de nettoyage, surveillance et contrôle visuel au quotidien. Une affichette d'ACM apposée le 14 mars annonçait leur ouverture. Du fait du confinement, elles ont dû être interdites le 16 mars. Elles ont été rouvertes le 4 juin.

Comme précisé dans les consignes de sécurité sur les panneaux attenants et l'affichage d'ACM, les enfants sont placés sous la surveillance des adultes. A défaut et en cas de problème, les parents seraient tenus pour responsables. Leurs maintenance et contrôle seront assurés par Kompan et Sportest en tant qu'organisme de contrôle.

SIGNALETIQUE

La refonte totale de la signalétique aux entrées piétons et voitures de la résidence -les panneaux existants étant délavés, hétéroclites, et d'autres inexistant- avait été votée par l'AG 2019. Son coût de 4 648 € avait été appelé sur l'appel de charges d'octobre 2019. Ce projet a été retardé du fait que les entreprises contactées ne voulaient plus ou pas réaliser la pose, et de la pandémie. Une autre entreprise nous a fait parvenir un devis équivalent courant juin 2020. L'installation est prévue en septembre ou octobre prochain.

BALCONS

L'étude en vue de la reprise de certains balcons par le cabinet LEFRANC avait été votée par l'AG 2019. Son coût de 3 540 € avait été appelé sur l'appel de charges d'octobre 2019. Elle a été réalisée ainsi que l'appel d'offres. Toutefois, du fait de la pandémie, l'analyse de ces offres n'a pu avoir lieu dans les délais initialement prévus. Une information sera délivrée à ce sujet lors de l'AG 2020 (rés. 32).

ECLAIRAGE EXTERIEUR DU PARC

- Les pannes aléatoires ayant en partie plongé le parc dans l'obscurité durant l'été 2018 avaient révélé plusieurs défauts de l'installation électrique -ancienne. D'où la nécessité impérieuse de travaux devant répondre aux exigences de sécurité et de protection des personnes :
 - **Remplacement du câble défectueux entre 2 lampadaires situés derrière les bât. 121-123** - Ces travaux, réalisés en mars 2020, avaient été votés par l'AG 2019. Leur coût de 6 061 € a été financé sur le fond de travaux ALUR.
 - **Tableau général basse tension pour l'alimentation et la sécurité de l'éclairage / Mise en sécurité des mâts** - Ces deux postes n'avaient pas été votés par l'AG 2019 du fait qu'un seul devis avait pu être présenté, l'autre étant inexploitable et beaucoup trop onéreux. Depuis lors, des devis ont été reçus et seront soumis à l'AG 2020 (rés. 25 et 26), leur coût pouvant aussi être financé sur le fond de travaux ALUR.
- **Remplacement, ou nettoyage, réparation et passage au LED des 60 bornes basses** - Il faut absolument procéder à la mise en sécurité de ces bornes. Compte tenu des propositions reçues, qui montrent que le coût du nettoyage et de l'adaptation LED des bornes existantes est voisin et même parfois inférieur, selon les caractéristiques, à celui d'une borne neuve d'une part, et qu'il n'existe plus de pièces de rechange pour les bornes actuelles (notamment les cylindres en verre), d'autre part, le conseil est donc favorable au remplacement de toutes les bornes par des neuves, sous réserve du résultat de tests en cours (esthétique et luminosité). A défaut et en l'attente d'amélioration des performances des Leds, il est possible d'envisager aussi leur remplacement total sur un programme de 2 ou 3 ans (financement possible sur le fond de travaux ALUR) et, en cas d'urgence, d'adapter au mieux les bornes défectueuses.
Une information sera délivrée à ce sujet lors de l'AG 2020 (rés. 32).

ESPACES VERTS ET INFRASTRUCTURES DU PARC

Pour redonner un aspect agréable et maintenir notre patrimoine arboré, nous nous efforçons de mener en même temps et progressivement les différents travaux nécessaires (élagages, abattages, plantations), toujours dans la limite du budget voté en AG.

- **Végétation** - Elle a été sensiblement impactée par une météo très capricieuse :

- La forte sécheresse du printemps et de l'été 2019 a entraîné le dépérissement et la mortalité d'un certain nombre d'arbres et arbustes et le développement limité du fleurissement estival.
- La pluviométrie continue de l'automne et de l'hiver 2019/2020 a contrarié le développement du fleurissement hivernal.

- **Maintien et amélioration de l'aspect du parc** - Outre les actions habituelles (plantation des fleurs annuelles, tonte, arrosage, ...), les grosses interventions ont visé à rétablir l'harmonie des plantations arborées et arbustives :

- . En fin de printemps 2019, complément d'abattage d'une dizaine d'arbres (19 en 2018/2019) suite à la sécheresse 2018 et élagages.
- . En fin d'automne 2019, poursuite de la mise à niveau des travaux d'élagage et malheureusement quelques abattages supplémentaires, avec pour objectif prioritaire la suppression de la nuisance aux résidents et aux bâtiments, ainsi que l'esthétique d'ensemble.
- . Plantation d'une dizaine d'arbres et arbustes d'espèces nouvelles, pour équilibrer la population du parc sans toutefois remplacer arbre pour arbre. Ils ont été sélectionnés en fonction de leur taille, forme, floraison, et odeur, certains étant aptes à attirer les papillons et insectes pollinisateurs. Leur coût total de 3 981 € s'inscrit dans l'enveloppe budgétaire prévue pour 2019.
- . Outre la taille d'entretien des haies, une soixantaine de pieds de troènes ont été plantés en remplacement des pieds morts. Les haies de cyprès délimitant la résidence continuent à dépérir lentement à cause de la maladie du chancre et des insectes qui ravagent ces espèces. Il faut donc envisager de les remplacer progressivement par des espèces végétales rustiques, moins sensibles aux maladies, tout en conservant leur fonction de protection et leur esthétique, deux éléments auxquels les résidents sont très attachés.
Leur remplacement (et la réfection de la clôture) – de l'ordre de 60 000 à 80 000 €- est à prévoir sur les 4 ou 5 années à venir.
- . Remplacement des pièges à chenilles processionnaires réalisé plus tôt cette année sur tous les pins et cèdres.

- **Atelier et matériel** – L'atelier/garage a été entièrement nettoyé et le sol repeint par les gardiens.

L'âge et l'usure du matériel implique la nécessité de prévoir son rajeunissement progressif. La stratégie permet à la fois de continuer le basculement progressif d'une partie du parc du thermique vers l'électrique, tout en conservant une certaine souplesse en terme d'utilisation.

La tondeuse Wright achetée en avril 2018 pour 7 000 € et qui n'a jamais été utilisée (matériel professionnel mal adapté à la configuration de notre parc et pouvant s'avérer d'un usage dangereux) a pu être revendue à un professionnel courant 2019 pour 3 800 €.

Le parc doit fonctionner avec au minimum 3 tondeuses. Or deux d'entre elles arrivent en bout de course.

Deux tondeuses ont donc été acquises (1 électrique et 1 thermique) afin de pouvoir assurer les premières tontes printanières 2020 dans de bonnes conditions en termes d'efficacité, de sécurité et de confort d'utilisation :

Montant total de l'investissement : 4 980 € TTC, l'enveloppe budgétaire E V prévue en 2019 le permettant.

- **Principales actions prévues pour l'année 2020 / 2021 :**

- . Poursuite des fleurissements annuels d'été et d'hiver.
- . Poursuite de la plantation de quelques arbres et arbustes et de la mise à niveau des arbres et arbustes, avec notamment l'élagage des peupliers le long de la rue des Prés et des abattages rendus nécessaires suite à la sécheresse sévissant encore cet été 2020, ou aux maladies.
- . Mise en place d'un parcours pédagogique présentant les arbres caractéristiques de la résidence.
- . Poursuite du remplacement des anciens matériels thermiques par des équipements professionnels électriques.
- . Audit de l'état des ruisseaux et cascades (réalisé en juillet 2020) et détermination des travaux d'entretien nécessaires (en cours).
- . Rénovation des passerelles, devenue urgente pour la sécurité des piétons.

CHAUFFAGE

- La saison de chauffe (du 3 octobre 2019 au 15 mai 2020) a de nouveau été marquée par de très nombreuses plaintes de résidents - certains constatant des températures trop froides et d'autres trop chaudes. Malgré les demandes réitérées du syndic, les interventions de Sofratherm se sont le plus souvent révélées inefficaces.

Du fait des difficultés réelles de réglage, Sofratherm a présenté un devis de « remplacement des tés de réglages panneaux de sol par des vannes d'équilibrage auto-régulantes en gaines palières ». M. Giffard, notre conseil-expert- en notant que ce sujet avait déjà été évoqué et resté sans suite en 2017- a émis un avis favorable à ces travaux. Sachant qu'outre le confort des résidents, l'économie d'énergie engendrée serait de l'ordre de 7 %, le conseil a émis un avis favorable et donné son accord pour consulter une autre entreprise et deux maîtres d'œuvre.

Ces travaux seront soumis à l'AG 2020 (rés.23 et 24), leur coût pouvant être financé sur le fond de travaux ALUR.

- Le contrat de fourniture de gaz naturel avec Total étant venu à échéance le 30 septembre 2019, il a été fait appel à un cabinet spécialisé pour lancer un appel d'offres et en analyser les résultats. Des six propositions reçues, la plus compétitive et retenue a été celle de Sofratherm (contrat sur 36 mois à prix fixe). A consommation égale, cette proposition était à + 3,30 %, les autres se situant entre + 4,29 % et + 9,36 %.

TERRASSES

- **Entretien** –A défaut de contrat en 2018 et 2019, un diagnostic (4 540 €) de l'état des terrasses a été commandé à la société Attila. Les résultats très complets de ce diagnostic nous sont parvenus courant juillet. Dans le même temps, un appel d'offres a été lancé auprès de deux entreprises en vue de la signature d'un contrat d'entretien (contrôles visuels et rapport écrit et photos). Ce contrat sera soumis à l'AG 2020 (rés.21), sans appel de fond spécifique, son coût étant inclus dans le budget.

- **Rénovation** - Selon les résultats du diagnostic, il s'avère que, hors les travaux urgents, il y a lieu de prévoir cette rénovation d'ensemble à l'horizon de l'AG 2021. Pour ce faire, une étude de maîtrise d'œuvre en vue d'un appel d'offres sera soumise à l'AG 2020 (rés.22).

- **Rappel** - La provision constituée pour la réfection des terrasses et appelée de 2016 à 2019 s'établit à ce jour à 770 000 €. Elle n'avait pas été reconduite en AG 2019, comme l'avait préconisé le conseil syndical. Elle sera de nouveau soumise à l'AG 2020 (rés.19).

INSTALLATION D'UNE POMPE DE RELEVAGE SUITE AUX INONDATIONS DES BATIMENTS 301-302

Suite aux pluies diluviennes des 10/11 mai 2019, les bâtiments 301 et 302 ont de nouveau été inondés ainsi que les fosses d'ascenseurs, avec 10 cm dans les halls, caves et locaux communs comme ce fut le cas en juin 2018 et précédemment. Après recherche, une fosse de 4,50 m de profondeur a été « redécouverte », équipée d'une pompe de relevage très puissante installée en 2010, mais par défaut d'entretien depuis lors, rendue totalement inutilisable. Compte-tenu des risques de nouvelles crues et de hausse de la prime d'assurance du fait de ces sinistres à répétition, trois entreprises ont été consultées pour la dépose du matériel vétuste et l'installation d'un nouveau dispositif. Compte-tenu de l'urgence et du devis d'APH Services nettement inférieur (5 570 €), la nouvelle pompe a été installée début août 2019 et un contrat d'entretien signé. Ces travaux réalisés en urgence seront soumis à la validation de l'AG 2020 (rés.28).

BILAN ENERGETIQUE

Cet audit obligatoire (loi du 12.7.2010) avait été décidé en AG 2016, pour une somme de 19 000 €, appelée en charges communes en septembre 2016. L'ordre de service avait été passé en janvier 2018 au cabinet Reanova. Son objectif : « définir avec les représentants des copropriétaires des scénarios de travaux de rénovation énergétiques cohérents, chiffrés et argumentés qui permettront de définir un plan de travaux pour la résidence ». Après ses mesures et son enquête menée en mars 2019 auprès de tous les copropriétaires (203 réponses), Reanova a remis en novembre au syndic et aux membres du conseil syndical son rapport de quelque 120 pages et leur a fourni les précisions et éclaircissements demandés.

SECURITE ET BIEN VIVRE ENSEMBLE

De nombreuses incivilités ont encore ponctué l'année 2019-2020 (vols ou détérioration de voitures, cambriolages – notamment en rez-de-chaussée, intrusion de jeunes en bandes dans le parc).

Lors d'un nouveau rendez-vous en novembre 2019, M. Madika, adjoint au Maire chargé de la sécurité, nous a confirmé la disponibilité de la Police municipale de Palaiseau pour intervenir ou transmettre les appels à la Police nationale. L'autorisation pour la Police et la Gendarmerie d'effectuer des rondes de jour et de nuit au sein de la résidence avait été votée par l'AG 2019. Elle sera de nouveau soumise à l'AG 2020 (rés.31).

Les méfaits constatés en 2018-2019 par certains jeunes en bande (jet de déchets, bruits, feu dans les containers EV, etc...), ont diminué. Il s'agit essentiellement de lycéens du Lycée Henri Poincaré. La pandémie, bien sûr, les a éloignés. Par ailleurs, le nouveau proviseur, rencontré le 4 mars 2020 avec Mme Graveleau adjointe au Maire en charge de l'Education, semble avoir renforcé la discipline...

EAU CHAUDE SANITAIRE

Suite aux aberrations détectées dans les relevés d'ISTA depuis des années (72 cas signalés en 2018 et pour la plupart sur plusieurs années) et à défaut d'actions d'ISTA pour y remédier, un rendez-vous avait enfin pu être fixé par ACM le 10 octobre 2019. M. Tempere y a présenté la longue liste de nos griefs au représentant d'ISTA. Celui-ci s'était engagé à fournir un audit pour fin octobre, puis un planning de travaux pour fin novembre – non fournis.

Entretemps, le conseil syndical a lancé le 17 novembre une enquête auprès de tous les copropriétaires afin qu'ils procèdent au relevé visuel de leur(s) compteur(s) d'eau chaude. 160 d'entre eux y ont participé. A partir de leurs réponses et du relevé par télétransmission d'ISTA au 18 novembre 2019, M. Lemenant a procédé à une analyse de la situation et détecté de nombreuses anomalies (précisées dans le CR du conseil syndical du 16.1.2020). La liste en a été adressée par le syndic à ISTA qui en a accusé réception le 30 mars.

ISTA avait fait parvenir à ACM une liste de 24 appartements en vue d'une vérification des compteurs, le 16 mars. En coordination avec les gardiens, les copropriétaires concernés en avaient été informés... Mais du fait du confinement, cette opération n'a pas abouti. Le règlement de la facture d'ISTA est à ce jour bloquée par ACM Gestion.



L'ordonnance du 30 octobre 2019 étend à compter du 1er juin 2020 les pouvoirs du conseil syndical en permettant à l'AG de lui déléguer d'agir sur l'ensemble de décisions relevant de la majorité des présents et représentés (art.24) – hors l'approbation des comptes et du budget prévisionnel.

Tout en lui donnant plus de latitude d'action et permettant la continuité de gestion de la résidence, cette délégation accroît les responsabilités du conseil syndical. Elle est encadrée : délimitation des actions concernées (travaux d'entretien et de maintenance), enveloppe budgétaire précise et obligation de rendre compte annuellement à l'AG de la mission qu'elle lui a confiée avec approbation des dépenses engagées.

Le conseil syndical proposera cette délégation à l'AG 2020 (rés.14).