

Compte-rendu de réunion de conseil syndical du 9/11/2019

Date : 9/11/2019 à 10H

Lieu : résidence (audio pour 2 participants)

Membres participants :	Participants	Absents représentés par	Absents excusés
Lydie CORDIER	X		
Évelyne GERI	X		
Pascale JEHANIN			X
Gabriele PESTOURIE, vice-présidente	X		
Anne SAUVEE			X
Joseph BERTHIAU, président	X		
Pierre COPINE	X		
Yves COTTIN		JB	
Robert GARNIER	X		
Gérard KAUFFMANN			X
Henri RAULT	X		
Assistait à la séance : Mme Gisèle BOUVET, copropriétaire, pour le point n°1			
Prochaine réunion : samedi 15 février 2020			

1 Intervention de Mme Bouvet

Mme Bouvet, copropriétaire résidente à l'année, informe le conseil syndical sur quelques difficultés récentes de vie à la résidence :

- Elle insiste sur l'urgence de la remise en état de la serrure du local poubelles près du bâtiment B, des personnes extérieures venant y déposer leurs déchets et fouiller nos containers. Il est demandé au syndic de **veiller à une réparation rapide de cette serrure** hors d'usage depuis début août.
- La télévision (TNT) a été en panne pendant 3 jours, en l'absence du gardien qui était en formation. Pour le suppléer, le locataire précédemment soupçonné de troubles a visité les voisins pour les informer sur le suivi de l'incident. Afin d'éviter que les résidents ne soient importunés, Mme Bouvet propose qu'une information soit affichée à la porte de la loge, indiquant qu'**en l'absence du gardien et en cas d'urgence, les résidents peuvent s'adresser à son appartement n° 603**. Le conseil syndical donne son accord à cette proposition.
- Elle souligne la grande disponibilité du gardien revenu spécialement à Saint-Malo, hors temps de travail, pour tenter de solutionner le problème de réception de télévision.
- Elle souligne aussi son activité intense en cette période de l'année pour la taille des végétaux qu'il n'a pu commencer que tardivement faute de disposer suffisamment tôt du container à

déchets verts (incompréhension et/ou mauvaise communication conseil syndical-syndic-gardien).

2 Planning préparatoire à l'assemblée générale 2020

Le conseil syndical arrête la date du **samedi 2 mai 2020 pour la prochaine assemblée générale** de la copropriété. Il a bien noté que M.Deslandes de Batek ne pourra pas y participer (cf. point suivant)

Réunions préparatoires :

- Contrôle des comptes : jeudi 13 février 2020
- Réunion Conseil syndical-Syndic-Batek : souhaitée pour le vendredi 14 février 2020 après-midi
- Conseil syndical : samedi 15 février 2020

Contrat de syndic 2020 : comme l'an passé, afin de laisser un délai suffisant pour une éventuelle mise en concurrence au cas où la négociation serait infructueuse, **il est demandé au Cabinet Chateaubriand de transmettre sa proposition de contrat 2020 pour la fin décembre 2019.**

3 Etude MOE terrasses Phase 1, suites...

La prestation Batek est, enfin, quasi terminée, payée à 90 %. L'étude complémentaire calculant les charges supportables nous a été remise. Il reste à organiser la présentation du diagnostic aux copropriétaires, incluse dans la prestation. La présentation directe en assemblée générale ne sera pas possible, Batek n'intervenant jamais le samedi. **Le conseil syndical demande donc une présentation au conseil syndical et au syndic pour le vendredi 14 février 2020 après-midi** (NDLR : hors réunion : Batek non disponible à cette date). Un support de présentation (diaporama) est demandé qui pourra être réutilisé par le syndic et le conseil syndical pour la présentation à l'assemblée générale.

Il est demandé à Batek de **nous transmettre le ou les documents livrables dans leur version définitive**, le conseil syndical ne disposant que d'un document diagnostic estampillé provisoire et d'un courrier de réponse à nos questions dit "à l'indice B".

4 Audit sécurité incendie des garages

Deux devis ont été reçus pour cet audit préconisé par le syndic. Aucun n'inclut la partie électrique mais les contrôles de toutes les installations électriques de la résidence font l'objet d'une prestation déjà commandée à Veritas (cf. conseil syndical du 24/8/2019). Les devis reçus :

- Apave : 840 € TTC le 23/4/2017
- Veritas : 2400 € TTC le 19/9/2019

Sauf actualisation déraisonnable, **le conseil syndical retient la proposition de Apave.**

5 Protection du travailleur isolé.

Lors de la précédente réunion, le conseil syndical a retenu le principe d'une application installée sur le smartphone, avec appel de numéros préenregistrés. Le syndic a transmis deux propositions d'applications couplées à un abonnement : **Beepiz et TrackForce** (10 €/mois environ chacune).

Le conseil syndical délègue à M.Vermont (gardien) et M.Lebrun (syndic) le choix de la solution la plus pertinente.

6 Contrat d'entretien des portes de garages

Comme suite à une décision précédente pour une mise en concurrence du prestataire Koné (contrat datant de 1992, 1004 € TTC par an), trois entreprises ont été consultées :

- Koné-Lekieffre, détenteur du contrat actuel : n'a pas répondu, malgré relance.
- ABF 35 : 748 € TTC annuels pour les deux portes..
- OTIS : 660 € TTC annuels. 83,50 € HT/heure. Indice de révision annuelle précisé (panaché de 3 indices INSEE).

M.Lebrun a proposé d'établir un comparatif entre les offres ABF35 et OTIS (contenu, coût et tarifs, durée d'engagement, etc.). **Le conseil syndical lui délègue donc le choix entre ABF35 ou OTIS**, sur la base de ce comparatif qui aura été transmis au conseil syndical. Le syndic veillera également à assurer la continuité dans le temps de la couverture (synchronisation de la résiliation Koné et de la souscription du nouveau contrat).

7 Lampadaires

Trois entreprises ont été consultées, reçues par le syndic et le conseil syndical à la résidence le 23 juillet 2019. Deux réponses seulement ont été reçues : Hulbert et Allez. Le conseil syndical demande au syndic d'**organiser un rendez-vous avec la société Allez à la résidence**, pour optimiser le projet, en particulier en termes financiers (15 000 € votés par l'assemblée générale). Pour cette optimisation, **l'éventuel** démontage par le gardien des lampadaires inutiles est évoqué, sous réserve de son accord et du champ de son homologation électrique. La faisabilité technique est aussi à évoquer avec Allez (circuits électriques communs).

Le conseil syndical demande au syndic de lui préciser les obligations administratives réglementaires en matière de réfection d'éclairage

8 Priorisation travaux d'hiver

Le gardien organise les travaux spécifiques (hors entretien courant) qui lui sont demandés selon des priorités établies avec le syndic (trois niveaux). Le conseil syndical demande que les deux tâches suivantes soient réalisées dans la saison hivernale 2019-2020 et donc mises en priorité la plus forte :

- Nettoyage des terrasses d'étage avec inspection des vides sous dalles (au besoin curage).
- Boiseries des deux escaliers du bâtiment A

9 Panne du lave-linge

Relancée pour un devis de réparation, la société Miele a de nouveau envoyé une proposition de remplacement, cette fois-ci par un équipement équipé d'un monnayeur (4200 € pour une machine 7kg).

Le conseil syndical juge ce prix trop élevé au regard du nombre annuel de lavages (160 en 2018). Il demande donc au syndic :

- de relancer à nouveau pour un devis de réparation
- de **rechercher des solutions moins onéreuses** à base d'équipement semi-professionnel (avec monnayeur).

Il rejette l'hypothèse d'une mise à disposition gratuite d'une machine domestique financée et gérée par la copropriété.

Si la réparation n'est pas possible, la décision sur le devenir de ce service reviendra à l'assemblée générale.

10 Arbre et arbustes des maisons 501 et 502

Maison 502 : deux courriers (septembre 2018 et septembre 02019) ont été envoyés au propriétaire pour lui demander de tailler ses arbustes qui envahissent considérablement la terrasse et un arbre qui occulte l'éclairage de la terrasse du bâtiment B. **Le conseil syndical demande au syndic l'envoi d'un courrier recommandé pour exiger cette taille sous un mois.** A défaut d'exécution dans ce délai, **il mandate le syndic pour missionner une entreprise aux frais du propriétaire.** Le courrier mentionnera l'article 39 du règlement de copropriété ainsi que l'article 673 du code civil qui légitime cette démarche.

Maison 501 : le conseil syndical demande l'envoi d'un courrier au propriétaire pour lui demander la taille des arbustes qui empiètent sur la terrasse.

11 Verrouillage accès piscine

Suite aux échanges avec M.Vermont, la piste du sas est écartée. M.Lebrun propose un modèle de serrure avec barillet qui remplacerait le dispositif actuel. Il faudrait alors ajouter un verrou classique pour la fermeture de nuit. **La solution reste à instruire plus précisément** : faisabilité, contraintes, conformité aux règles de sécurité...

12 Aménagement de la Varde

Les observations du conseil syndical ont été transmises à la Ville le 4 octobre. Elles sont annexées à ce compte-rendu.

Le conseil syndical n'a pas eu de retour. Henri Rault propose de rappeler l'ingénieure en charge du projet pour en savoir un peu plus sur l'avancement du dossier.

13 Compteurs Linky

La pose de ces compteurs Enedis est annoncée sur la résidence. La copropriété n'a pas compétence pour prendre position sur cette mise en place.

14 Réparations de goudronnage des allées

Comme suite à une différence d'interprétation sur le coût des options du devis de l'entreprise Glénot adopté le 13 juillet, **un nouveau vote** du conseil syndical est intervenu en septembre par voie électronique. Il **a confirmé l'attribution à Glénot.** Pour mémoire, sept entreprises avaient été consultées. Le montant TTC final, 6750 €, reste le moins élevé. A noter le geste du syndic qui prendra en charge 175 € HT.

Cette réparation est impérative pour des raisons de sécurité, la responsabilité de la copropriété pouvant être engagée en cas de chute de personne (plusieurs chutes, heureusement sans grande gravité, se sont déjà produites).

15 Occupation des locaux vélos

L'été 2019 a été problématique. Malgré l'opération d'enlèvement de septembre 2018, les locaux vélos étaient saturés et beaucoup sont restés garés à l'extérieur, par exemple accrochés aux montées d'escalier, dégradant les boiseries.

Il pourrait être opportun de rechercher des emplacements supplémentaires : racks extérieurs ? Emplacements non occupés dans garages ou local poubelles du bâtiment D ? Etc. A étudier

16 Désherbage des grandes terrasses

Différents essais ont été faits depuis quelques mois pour le désherbage des grandes terrasses, dont récemment un désherbage mécanique avec du matériel de location. Aucune méthode n'a donné pleinement satisfaction.

Pour la suite, il convient de demander à M.Vermont quelle solution lui semble la plus efficace.

Pour limiter la surface à entretenir, un réaménagement paysager des terrasses pourrait être envisagé. Il est décidé d'interroger un paysagiste pour rechercher une solution qui doit être très légère pour ne pas surcharger ces terrasses.

17 Protection des ressorts piscine

Le conseil syndical a bien noté la gratuité des manchons de protection des ressorts de la piscine annoncée lors de sa précédente réunion...

18 Concurrence sur produits piscine

A la demande du conseil syndical, le syndic a consulté une société concurrente de notre fournisseur habituel de produits pour la piscine (Mon Jardin Ma Piscine). La comparaison est à l'avantage de celui-ci.

19 Règlement intérieur

Il est rappelé au conseil syndical que le travail de synthèse du règlement intérieur reste à finaliser (cf. conseil syndical du 13/7/2019).

20 Prochaines réunions

- Contrôle des comptes : jeudi 13 février 2020
- Conseil syndical : samedi 15 février 2020

Dates à déterminer rapidement :

- Rendez-vous d'optimisation du projet éclairages avec société Allez
- Présentation du diagnostic terrasses par Batek

Annexe : Contribution de "La Baie des Corsaires" au projet d'aménagement de la Varde et du Nicet

La résidence de la Baie des Corsaires regroupe 119 logements, le long de l'avenue de la Varde et des deux côtés de la rue des Cyprès. Elle est contiguë aux parcelles pressenties dans le projet d'aménagement pour le futur parking dit des Corsaires. Ses occupants sont des résidents à l'année ou secondaires.

Dès juillet 2017, le conseil syndical de la Baie des Corsaires a noué et maintenu le contact avec les services de la Ville. Il a bénéficié d'une écoute bienveillante et a ainsi pu faire part des craintes et suggestions des résidents, à l'occasion de plusieurs échanges constructifs.

En mai 2019, en assemblée générale de copropriété, une note avant-projet, établie par la Ville et incluant un plan, a ainsi pu être communiquée aux copropriétaires. Ceux-ci ont redit être préoccupés par les incidences sur la qualité de vie et la sécurité des résidents, en particulier du fait de la création du parking dit des Corsaires, de l'accroissement de circulation sur la rue des Cyprès et d'un éventuel déport du stationnement des camping-cars sur la partie restant ouverte de l'avenue de la Varde. Les occupants des nombreux logements, orientés à l'Ouest, à une distance de quelques mètres seulement de ce futur parking, sont très inquiets.

Après avoir pris connaissance du dossier publié, le conseil syndical exprime donc ici, en lien avec les copropriétaires, ses observations et souhaits pour cette valorisation de la pointe de la Varde et du Nicet.

En premier lieu, le conseil syndical de la Baie des corsaires affirme de nouveau **qu'il adhère pleinement aux objectifs généraux** de "*mise en valeur du patrimoine naturel du site, par la suppression de la circulation automobile en cœur de site, en restaurant les espaces aujourd'hui occupés par du stationnement*". Le Conseil relève cependant ci-après quelques points qui lui semblent devoir être améliorés pour mieux approcher les objectifs, tout en minimisant les inconvénients pour les riverains.

Parking des Corsaires

Les documents font état de "petits talus" plantés en périphérie du parking. Pour limiter les nuisances visuelles et sonores, nous redisons notre souhait de création de **véritables merlons plantés, occupant un espace d'au moins 10 mètres** entre le parking et notre copropriété.

Pour préserver ses services aux résidents (locaux poubelles, toilettes, piscine) et pour sa tranquillité, la copropriété souhaite que la **clôture du parking soit effectivement infranchissable** (suffisamment haute et résistante aux incivilités).

Le conseil syndical adhère à l'organisation future du stationnement sur trois parkings. Il comprend donc la nécessité du parking des Corsaires mais il reste étonné de son dimensionnement pour la seule desserte du site de la Varde, en complémentarité avec la Tour du Bonheur (au total 184 places dont 90 permanentes, en très forte progression par rapport aux estimations antérieures¹). **Il propose donc une**

¹ Extrait du PLU en vigueur, orientations page 18 (site de la Varde) : "*création de parkings paysagers (20-25 places) et la création d'un parking saisonnier enherbé (100 places)*".

réduction significative de sa capacité. Cette réduction limiterait les nuisances pour le voisinage et pour la faune protégée habitant le roncier.

Circulation et stationnement

Le conseil syndical craint fortement que les camping-cars campant actuellement près de la plage de la Varde ne migrent vers la partie de l'avenue restant ouverte à la circulation. Il demande donc l'interdiction de leur stationnement sur les places le long de l'avenue de la Varde, ainsi qu'**un dispositif empêchant l'arrêt des véhicules sur les accotements**. Il redoute non seulement un impact visuel, mais aussi l'invasion des pelouses et l'utilisation des équipements de la résidence (poubelles, sanitaires, piscine...), ainsi qu'un sentiment d'insécurité accru.

Les voies près du site sont peu adaptées à une circulation plus intense. Il serait donc souhaitable **d'éviter toute circulation "inutile"** : interdiction de circulation aux camping-cars au-delà de la rue des Étrilles en venant de la plage du Val, signalisation très en amont sur les possibilités de stationnement...

L'attractivité du site allant croissant, la circulation sera accrue, en particulier sur la rue des Cyprès. **Les copropriétaires de la Baie des Corsaires en sont très préoccupés et demandent instamment que les moyens les plus efficaces soient mis en œuvre pour assurer leur sécurité et celle de leurs enfants sur cette rue des Cyprès** qui traverse la résidence (sens interdit ? zones 20 ou 30 ? ralentisseurs, autre ?).

Nous souhaitons enfin le maintien du stationnement sur la rue des Cyprès, moyen naturel de ralentissement et nécessaire pour desservir correctement les logements.

L'impact de ce projet sur la vie des habitants de la Baie des Corsaires sera important. Le conseil syndical reste donc disponible et ouvert pour contribuer activement à son amélioration, pour la plus grande satisfaction de tous, riverains et visiteurs du site remarquable.

Le conseil syndical de la Baie des Corsaires

Contact : csbaiedescorsaires@gmail.com