

Compte-rendu du conseil syndical du 21 juillet 2018

Date : 21/7/2018

Lieu : salle de ping-pong

Membres participants :	Présents	Absents représentés par	Absents excusés
Lydie CORDIER		JB	
Pascale JEHANIN	X		
Gabriele PESTOURIE, vice-présidente		PC	
Anne SAUVÉE			X
Joseph BERTHIAU, président	X		
Pierre COPINE	X		
Yves COTTIN		HR	
Robert GARNIER		HR	
Gérard KAUFFMANN	X		
Henri RAULT	X		
Assistait à la séance : Christian CORDIER, copropriétaire			
Prochaine réunion : le 18 août 2018 à 10H, salle de ping-pong			

1. Portes piétonnes des garages

La déclaration préalable de travaux formulée par le syndic pour le remplacement de deux portes endommagées est revenue de la mairie : les portes doivent être en bois et en teinte soutenue.

Après nouvel examen par un artisan, il s'avère que ces deux portes seraient réparables. **Nous sommes donc en attente du devis de réparation.**

2. Choix d'un maître d'œuvre pour les terrasses

Trois offres avaient été reçues pour cette opération qui se déroulera en trois phases en cas de réalisation de travaux. A ce stade, seule la phase 1 « Diagnostic et évaluation sommaire » a été engagée par l'assemblée générale, pour un budget voté de 3 000 € TTC. Les offres pour cette phase sont :

- C-Moi (M. Cormier) : 2 220 € TTC
- Batek (M. Deslandes) : 2 376 € TTC
- Tranquille (M. Tranquille) : 2 530 € TTC

Le besoin d'une étude supplémentaire pour calculer la charge supportable par la structure des bâtiments n'est pas totalement exclu par les candidats. Elle n'est pas chiffrée dans ces offres...

Les coûts globaux de ces cabinets en cas de réalisation des travaux ont été calculés, dans une hypothèse de fourchette de travaux allant de 100 000 à 200 000 € HT. Les prix totaux finaux sont assez proches, en restant dans le même ordre que pour la phase 1.

Les candidats ont été reçus le 11 juin par une délégation du conseil syndical et par le syndic.

Sous réserve de l'avis du syndic, après examen de ces offres, **le conseil syndical donne sa préférence au cabinet Batek**, pour sa pertinence et sa connaissance antérieure de nos terrasses, M. Deslandes étant l'auteur d'une précédente étude d'étanchéité (2007 : Lanthernier-Thiébart).

L'offre de C-Moi est classée en deuxième, au cas où... L'offre de Tranquille n'est pas retenue.

Il est demandé au syndic de notifier rapidement aux trois candidats le résultat final de cette consultation et de négocier avec le lauréat un **calendrier d'étude** permettant de disposer d'une première version du rapport pour la fin novembre 2018.

Une **note de cadrage** va être réalisée rapidement par le conseil syndical pour préciser quelques orientations et attentes, en restant dans le cadre du contrat proposé.

Précision sur le calendrier :

1. Le rapport de phase 1 (diagnostic-évaluation) sera soumise à l'AG 2019 pour décision de réalisation ou non
2. Le résultat de la phase 2 (Projet détaillé et déclaration de travaux, consultation-choix des entreprises) serait soumis à L'AG 2020
3. Les travaux (phase 3) pourraient être réalisés à partir de l'automne 2020.

3. Lampadaires (réparations, projet d'évolution)

La situation est la suivante :

- d'une part, on a 4 lampadaires dont les globes sont cassés ou disparus. Pour d'évidentes raisons de sécurité, il faut les réparer au plus vite.
- d'autre part, tous les globes sont vétustes, quasiment tous fendillés. Ils ne sont plus conformes aux normes actuelles en matière d'économie d'énergie et de pollution lumineuse. Il faut sérieusement envisager une rénovation générale, à soumettre à l'assemblée générale.

Les globes actuels sont devenus introuvables. L'espoir de récupérer ceux du Nicet ne s'est pas concrétisé. M.Vermont suggère de démonter les lampadaires actuellement inutilisés (5) pour réparer les défectueux. Comme cela s'est déjà fait, il faudra louer une échelle sécurisée pour l'intervention. La présence d'une bonne volonté au pied de cette échelle sera nécessaire. **Cette proposition est adoptée par le conseil syndical.**

Pour la rénovation générale, le conseil syndical demande au syndic de **lancer dès maintenant une consultation** d'entreprises spécialisées pour nous proposer des solutions à l'état de l'art, plus économes en énergie, sans pollution lumineuse, sans redondance avec l'éclairage public et desservant les circulations et tout ou partie des terrasses (éclairage permanent et/ou sur détection de présence selon les lampadaires et les horaires, à définir). La possibilité de réaliser les travaux par tranches devra être précisée.

4. Démoussage des toits ?

L'entreprise CP Couverture a préconisé dans un devis d'octobre 2017 un démoussage total pour les bâtiments E/I/J/K/salle de ping-pong et une intervention partielle sur les bâtiments H/G/F.

Le conseil syndical se veut prudent sur l'effet sur l'aspect des toitures. Il estime qu'elles peuvent encore attendre un peu et **décide de ne pas donner suite au devis.**

5. RGPD Conseil syndical : document RGPD, mail aux abonnés

Soucieux de respecter la nouvelle réglementation sur les données (RGPD), le conseil syndical prévoit d'informer les copropriétaires sur les informations qu'il détient. Un document est en préparation. Une fois finalisé, il sera intégré au site web de la résidence. Pour permettre sa validation lors de la prochaine réunion (18 août), **les membres du conseil syndical sont invités à faire rapidement leurs remarques sur ce projet.**

Une fois ce document publié, un mail d'information sera envoyé aux copropriétaires qui reçoivent actuellement la notification des comptes-rendus de réunion. Il permettra d'obtenir leur accord pour rester abonné à cette diffusion. Un message pour tous pourrait également être joint à un prochain appel de fonds.

6. Mimosa près du 1206

M et Mme Rondeau (1206) ont demandé la taille ou l'élagage du mimosa qui ombrage totalement leur jardinet. C'est effectivement un véritable arbre, magnifique en février. Le conseil propose cependant une taille assez franche pour le réduire, sans compromettre sa survie. **L'avis du gardien, techniquement plus compétent, sera sollicité sur la meilleure façon de faire.** Il est proposé d'en planter un petit au pied pour le suppléer progressivement, à maintenir en arbuste.

7. Aménagement du secteur de la Varde.

Henri Rault a obtenu une rencontre d'une délégation du conseil syndical (H.Rault, G.Pestourie, J.Berthiau) avec la direction de l'Urbanisme de la ville de Saint-Malo, pour évoquer le projet d'aménagement du secteur de la Varde. Cette rencontre a eu lieu le 4 juillet.

Il nous a été indiqué qu'il n'y avait pas encore de projet établi, le bureau d'études étant au travail jusqu'au printemps 2019. Tout reste donc conditionnel. Un aménagement serait prévu entre notre résidence et le probable parking auquel les campings-cars ne devraient pas avoir accès (orientés vers les îlots ?). Ils ont bien noté notre souci de sécurité sur la rue des Cyprès (circulation renvoyée vers rue des Étrilles ? Sens unique ?)

L'ex camping du Nicet sera aménagé en parc ouvert aux familles (2019). Un nouvel aménagement parking est également envisagé au Davier.

Le bon contact est à entretenir, il en va de la prise en compte de nos préoccupations. Henri Rault pourrait également se rapprocher des services du département, co maître d'ouvrage, plutôt sur les aspects environnementaux...

En attendant, le conseil reste préoccupé par l'accroissement actuel de la circulation et du nombre de campings-cars. Certains se sont déjà installés devant notre résidence. Tout en le situant dans le contexte de l'aménagement à venir, il propose d'**écrire sans attendre aux services de la Voirie** pour les alerter sur la dangerosité de la rue et sur les nuisances liées aux campings-cars ; et pour leur suggérer d'envisager une zone 30 ainsi qu'une interdiction de stationnement pour les campings-cars dans la rue. Le syndic sera associé à la démarche.

En outre, le conseil syndical demande au syndic la **pose d'un panneau supplémentaire « propriété privée » sur notre pelouse**, visible dès l'arrivée depuis la Varde.

8. Flaques devant bât B : solutions provisoire ?

M.Devin est intervenu lors de notre dernière assemblée générale pour demander qu'une solution soit trouvée pour supprimer les flaques devant la porte de son appartement (165) après de fortes pluies. Il nie l'efficacité de l'intervention du gardien qui avait auparavant remonté le niveau des pavés en les enlevant sur une surface considérable et en rajoutant du sable, améliorant ainsi largement, selon le conseil, la situation devant cet appartement 165. Après de fortes précipitations, des flaques persistent certes, mais pas plus désormais qu'ailleurs sur cette terrasse. Une entreprise consultée a chiffré à 1 250 € TTC environ le coût d'une solution partielle provisoire spécifique à ce seul appartement, sans garantie d'efficacité.

Le conseil syndical considère donc que seule la réfection globale de la terrasse actuellement à l'étude sera efficace et mettra fin à ces désagréments que subissent actuellement tous les résidents du bâtiment. **Il ne donne pas suite à cette demande particulière.**

9. Reprise fuites sous escaliers

Les différentes réparations faites par nos gardiens n'ont pas supprimé la cause des dégradations des ravalements sous les escaliers.

M Lebrun a demandé un devis pour l'étanchéité entre le haut des escaliers et les balcons, étanchéité qui est défailante entre autres au E et au B (170/171), sur le modèle de ce qui avait été fait il y a quelques années au-dessus de l'appart de M Duchemin au B.

A suivre...

10. Alerte sur l'état des escaliers

Les boiseries de nos escaliers extérieurs se dégradent très vite : bois à nu aux endroits où l'eau reste (pieds de poteaux), pourrissement... Au bâtiment A, Pierre Copine a fait des reprises de peinture verte mais cela relève du cache-misère, selon lui. A beaucoup d'endroits, le bois est pourri, sur tous les bâtiments. Aux logements 50-52, la barre basse qui tient les montants verticaux n'est plus solidaire du 1er poteau.

Le conseil syndical alerte donc sur cette situation et demande qu'une **inspection minutieuse de tous les escaliers soit faite rapidement** par le gardien pour recenser toutes ces dégradations. Il faut lui demander de distinguer :

- les cas les plus simples où le bois est encore sain, où il lui faudra remastiquer et faire des reprises de peinture pour la protection de l'escalier,
- les cas où le bois est peu endommagé où il pourra lui-même cureter le bois dégradé, mastiquer et repeindre
- les cas où une intervention d'un professionnel est préférable pour la réparation. Des devis devront être rapidement demandés.

Il faut stopper au plus vite cette dégradation pour éviter des factures ultérieures importantes.

Cette mission est donc prioritaire pour notre gardien.

11. Réparation allée devant appt 301,

La réparation de cette allée dangereuse à cet endroit (plusieurs chutes de personnes) nécessitera, semble-t-il, un enrobé à chaud. **Deux solutions, à étudier avec le gardien** en fonction de la difficulté et de l'ampleur de la tâche :

- se faire livrer l'enrobé en louant l'équipement nécessaire pour que le gardien puisse assurer lui-même la pose,
- ou demander un devis pour une prestation complète.

Les travaux sont à prévoir dans le courant de l'hiver, impérativement avant la saison prochaine.

12. Réfection plage piscine : bilan et nouveaux panneaux

Les travaux de réfection de la plage, du pédiluve et des murets sont terminés. Sauf erreur, le coût global sera de l'ordre de 28 000 €, pour un budget voté de 30 000 €. Les retours des usagers sont positifs.

De nouveaux panneaux d'affichage sont en préparation précisant les règles d'usage de la piscine.

13. Police de la piscine

Nous déplorons cette saison de nombreuses entorses au règlement de la piscine, malgré les interventions du gardien et de quelques copropriétaires : shorts dans l'eau, poussettes, grosses bouées ou planches, personnes extérieures et surtout jeunes enfants laissés seuls...

Le conseil syndical demande au syndic :

- que soient étudiées les solutions de sécurisation de l'accès à la piscine (clés, badges...), pour l'année prochaine,
- d'examiner les conditions et nouvelles possibilités réglementaires pour faire assermenter notre gardien (sous réserve de son accord) afin de lui conférer une vraie autorité, opposable en droit,
- pour cette année, de compléter l'affichage fixe par une mention sur le tableau variable affirmant l'autorité du gardien (formulation à trouver)

14. Note du syndic sur les fournisseurs d'énergie

Les membres du conseil syndical ont tous reçu en juin un courrier du syndic les informant de sa démarche auprès d'un courtier en énergie visant à proposer un fournisseur d'électricité, alternatif à EDF. En réponse à un message d'étonnement de la copropriété, le syndic a confirmé que rien ne se ferait sans l'accord explicite de la copropriété.

15. Organisation du CS et des relations avec le syndic

Le conseil syndical est d'accord pour **mettre au point avec le syndic un petit protocole** visant à simplifier ou assouplir ses relations avec lui, basé sur la confiance et le contrôle a posteriori : simplification du circuit des petits devis et factures, suivi des dépenses en cours d'exercice, conduite standard à tenir dans quelques situations particulières courantes (fuites par exemple), usage de l'extranet...

D'autre part, le conseil syndical souhaite que le syndic prévoie, pour la prochaine assemblée générale, une information sur sa gestion des données de notre copropriété, dans le contexte de la nouvelle réglementation dite RGPD.

16. Préparation de la mise en concurrence obligatoire syndic pour 2019

La loi ALUR impose au conseil syndical d'organiser une mise en concurrence pour le choix de notre syndic lors de la prochaine assemblée générale. Étant seul sur ce dossier, le conseil doit s'organiser pour la démarche de consultation (rétro-planning, dossier de consultation...).

Ce point d'organisation sera mis à l'**ordre du jour du prochain conseil syndical (18 août)**.

17. Plans de la résidence

La copropriété ne disposant plus de plans depuis au moins 10 ans, M.Lebrun a prévu d'emprunter aux archives municipales les plans associés au permis de construire, afin de les faire numériser et d'en faire tirer une ou deux copies papiers.

18. Prospection sur faisabilité chauffage piscine

Pour répondre à quelques demandes récurrentes de résidents, Gérard Kauffmann va prospecter pour évaluer sommairement la faisabilité, le coût et l'impact d'un éventuel dispositif de chauffage de la piscine. Il évaluera également les possibilités de chauffage limité à la douche.

19. Poubelles

Depuis la fermeture à clé des locaux, on constate des dépôts sauvages de sacs devant les locaux poubelles, vraisemblablement par des personnes mal informées. Le conseil syndical suggère :

- de mettre un affichage multi-lingue sur les portes des locaux poubelles
- de demander aux propriétaires de donner l'information aux locataires dans l'appartement.

D'autre part, le planning de collecte des recyclables (mardi une semaine et vendredi la semaine suivante) fait qu'il peut se passer 10 jours entre deux ramassages. Nos containers jaunes débordent en fin de période. Le gardien les compresse régulièrement mais c'est insuffisant. Le conseil syndical suggère :

- de demander aux résidents de bien compresser individuellement leur déchets recyclables (bouteilles plastiques en particulier)
- de voir si on peut ajouter un ou plusieurs containers jaunes (il semble y avoir de la place au moins dans le local près du D)

20. Prochaine réunion

18 août 2018 à 10H, salle de ping-pong.