

compte-rendu du conseil syndical du 09-02-2015

Conseil syndical

Proposé par: BAYON

Publiée le : 1/3/2015 16:20:00

Tour Béryl

Compte rendu du conseil syndical du 9 février 2015

Présents : Mmes Bayon, Bloch, Durafour, Thomassin

MM Chassagnon, Gruntz, Sultan

Ordre du jour :

1. Journée de travail avec Nexity pour préparer le budget et les résolutions de l'AG
2. Hervé Thermique : eau chaude, CPCU, maintenance
3. Gardiennage APRI
4. Conseil syndical des parkings
5. Extension du centre

La séance est ouverte à 18h00

1. Journée de travail avec Nexity pour préparer le budget et les résolutions de l'AG

Les dépenses de 2014 auraient pu être inférieures au budget voté.

Mais les dépenses de l'ASIV dépassent le budget prévu ce qui occasionne une dépense supplémentaire de 45 000 € pour Béryl. Plusieurs raisons expliquent ce dépassement, et parmi elles, les maitres-chiens ASIV et l'obligation faite par la préfecture d'avoir un superviseur.

Comme le budget général réalisé 2014 était inférieur de près de 20000€ au budget prévu, ce dépassement du budget ASIV de 45000€ entraîne un dépassement du budget de l'immeuble d'environ 25000€ par rapport au budget prévisionnel.

L'incendie dans les parkings en mai 2014 avait entraîné pour Béryl des travaux dans les caves (dépôts de suie). Ces travaux avaient été réglés par la copropriété, mais étaient à la charge de l'assurance. Celle-ci a envoyé un chèque de 2 900 €, ce qui couvre largement les frais engagés. Le budget prévisionnel pour 2015 est en cours d'élaboration.

2. Hervé Thermique : eau chaude, CPCU, maintenance.

Nous allons passer au paiement direct de l'eau chaude sanitaire (ECS) à la CPCU, sans passer par Hervé Thermique, ce qui va permettre d'économiser environ 2 000 € de frais divers facturés par Hervé Thermique.

Les prestations CPCU ont augmenté de 4% et non de 12,5 % comme il avait été annoncé.

En 2016, plus de 50% de la vapeur produite par la CPCU devrait provenir des déchets, ce qui aurait pour effet de faire passer la TVA de 20 à 5,5%, ce qui impliquerait une économie d'environ 30 000 €. Mais ce ne sont que des prévisions faites par la CPCU. Pourront-ils tenir ces délais ?

Les prestations de maintenance (contrat P2) d'Hervé Thermique ne sont pas conformes à ce qui est attendu et contractuel. M. Chassagnon reprend l'étude du contrat pour savoir ce que la copropriété est exactement en droit d'attendre d'Hervé Thermique sur ce plan.

De toute façon, l'agent de maintenance est souvent seul sur le site alors que pour assurer la

maintenance sur les 3 tours, il devrait y avoir une personne toute la journée et une autre une demi-journée. La maintenance courante n'est donc pas toujours faite correctement. Une mise au point sur ce sujet est prévue lors de la prochaine réunion d'exploitation (2 mars) Le conseil syndical demandera une réduction sur le P2 et un plan de remise en état pour les équipements non maintenus correctement.

La tour est maintenant équipée d'un compteur spécifique pour mesurer la consommation de vapeur qui sert à chauffer l'eau. On peut donc faire le calcul précis du prix du m3 d'eau chaude, alors que jusqu'à présent, c'était un prix estimé. Au final, cela ne change rien au prix global à payer pour la vapeur -chauffage +ECS ; ce qui n'est pas payé pour l'une est payé pour l'autre ; mais on préfère tout de même savoir combien coûte vraiment 1m3 d'eau chaude, puisque cette somme ne sera pas payée par chacun en tantième mais en fonction de sa consommation réelle. Nous arrivons à 14,5€ le m3 auxquels on doit rajouter les 3,22 € du m3 d'eau froide, ce qui fait 17,72€ pour 1m3 d'eau chauffée.

C'est ce prix qui sera proposé à la prochaine AG en remplacement du dernier prix adopté qui était de 9,22. (mais, bien évidemment, la somme globale est ensuite déduite des charges à payer, ce qui n'implique pas une augmentation.)

3. Gardiennage APRI

Une rencontre a eu lieu entre M.Denoyel, responsable APRI, Mme Ponard, gestionnaire Nexity et Mme Bayon, afin d'obtenir de meilleures conditions tarifaires.

Les résidents ne sont pas satisfaits du service rendu par l'agent de sécurité du samedi après-midi. Il ne regarde rien, ne surveille rien. Promesse a été faite que ça devrait s'arranger.

Deux appels d'offre auprès de sociétés concurrentes sont lancés puisque le contrat APRI sera résilié dès que possible. Rien n'empêche APRI de répondre à cet appel d'offre, bien entendu

4. Conseil syndical des parkings.

Mme Bloch, qui est également membre du conseil syndical des parkings, nous fait un rapide compte rendu de la dernière réunion.

L'origine des odeurs nauséabondes au -2 a été déterminée : il s'agissait d'une canalisation d'égouts qui fuyait. La fuite est colmatée, mais l'odeur est encore présente pour l'instant. Il n'y a plus d'infiltrations non plus au

La tripléte d'ascenseurs Vandrezanne, qui est parasitée par une bande de jeunes voyous, va être protégée non par une porte, mais plutôt par une grille motorisée. L'accès sera restreint aux porteurs du Digik, de la carte du parking pour les usagers du parking et probablement par un appel sur platine (même type que ce qui vient d'être installé à Béryl) pour les invités.

En attendant, M. Andrieu (ASIV), va désactiver les anciens codes et en mettre des nouveaux. Les anciens codes seront désactivés fin mars. Puisque seule Béryl avait modifié son code, c'est celui que nous garderons. Les résidents qui l'auraient oublié peuvent le redemander à Mme Binsse.

Mme Bloch nous informe que l'AG des parkings aura lieu 19 mai.

5. Extension du centre

Si le projet d'extension du centre sera celui retenu, l'échancrure demandée par le conseil syndical sera bien réalisée ; elle sera en face des deux grandes baies plus pour partie en face de la baie à côté de la loge des gardiens près de l'entrée, pour une largeur totale de 13m50.

La maquette a été renvoyée à l'atelier pour procéder à la modification. Dès qu'elle sera prête, elle sera présentée aux résidents de Béryl.

La séance est levée à 20h15

Prochaine séance le lundi 9 mars à 17h30

