Résidence **FOCH**
Conseil Syndical Secondaire

COMPTE-RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SECONDAIRE du 16 janvier 2023

Etaient présents : Marie-Claude CHEVRIER - Marc COULAUD -Thierry GEORJON -

Alain LEGRAND - Linda POUPLIER

Excusée : Geneviève CEROVIC

1 - APPROBATION DU COMPTE-RENDU du C.S.S. du 14 novembre 2022.

Celui-ci est approuvé à l'unanimité.

Aurélie Meunier, gérante qui remplaçait Romain Duchesne, n'a pas été maintenue. En attendant son remplacement c'est O.DEHAUT qui assure l'intérim.

2 – COMPTE-RENDU DE LA COMMISSION PISCINE FOCH DU 6 janvier 2023

La Commission Piscine Foch présidée par O.DEHAUT (SCC) et composée de 2 membres titulaires de chacune des 3 résidences (J.VIALLA et JM.PAILLÉ pour Palais-Royal, M.FONDEVIOLLE et N.EL ASSIR pour St Cloud et A.LEGRAND et T.GEORJON pour Foch) s'est réunie pour la première fois le 6 janvier 2023. JF. LE DRIAN (Directeur de la SCC) était également présent ainsi que G.MAILLOT suppléant pour Palais-Royal.

T.GEORJON et A.LEGRAND font un CR de cette réunion. O.DEHAUT a rappelé que le but de cette commission est d'identifier les priorités et les étapes du projet de rénovation avec comme objectif de pouvoir disposer d'une piscine rénovée pour l'été 2024.

Actuellement le projet initial (Cabinet GRUET) est suspendu (pour rappel, financièrement non acceptable) et des contacts avec des entreprises spécialisées (IDOINE-ETANDEX-AQUA TECH) ont été pris par le Syndic.
J.VIALLA et A.LEGRAND ont eu connaissance d'un projet élaboré par des copropriétaires (hors CSS) des résidences Neuilly et St Germain avec la Société DESIGNPOOL. Ce projet adapté à la piscine Foch, moins coûteux (280k€) a été porté à la connaissance et transmis au Syndic et à M.FONDEVIOLLE (St Cloud) mi-décembre qui leur ont reproché un manque d'information préalable.

La discussion a tout d'abord porté sur la nécessité d'avoir un cahier des charges établi et validé par tous. Pour J.VIALLA, le cahier des charges a été validé par l'AG SP 2020 ce que conteste le Syndic qui souhaite un document validé par tous et qui servira à l'évaluation des projets soumis. La Commission s'est rangée à cet avis. Côté Foch, nous estimons qu'il est en effet nécessaire de procéder dans le bon ordre (validation du cahier des charges -sachant qu'une bonne base existe déjà-, puis évaluation des différentes propositions techniques et économiques), et concertée au niveau des 3 résidences concernées par la rénovation de la piscine. M.FONDEVIOLLE a en outre insisté sur la mise en concurrence (avec au moins 3 entreprises).

Un autre point de discussion a été la nécessité d'avoir un Maître d'œuvre : compte tenu de l'importance du projet et de son coût, la Commission a unanimement validé ce point.

Une dernière hypothèse a été émise : évaluation d'une construction neuve après destruction complète de l'existant. L'idée est d'avoir un ordre de grandeur économique de la démolition pour écarter ou non cette alternative.

La prochaine réunion de la Commission Piscine qui se tiendra le vendredi 3 février sera consacrée à la validation du cahier des charges à partir des éléments (dont le cahier des charges du cabinet « GRUET ») que le Syndic nous enverra en amont de cette réunion.
Le point suivant sera la recherche et l'identification d'un Maître d'œuvre

J.VIALLA a regretté vivement que le projet DESIGNPOOL n'ait pas été examiné et a reproché à A.LEGRAND (après la Commission) de ne pas l'avoir appuyé. A.LEGRAND a considéré que la démarche proposée était logique dans une recherche de consensus, que le projet DESIGNPOOL avait probablement fait avancer les choses, qu'il a le mérite d'exister et qu'il devra être examiné au regard du cahier des charges validé par la Commission.

Outre l'affichage et la mise sur site Paly2.com des CR de notre Conseil, nous organiserons en avril-mai pour les copropriétaires, avant l'AG du Syndicat Principal, une réunion d'information sur les différents travaux à venir et plus particulièrement un point Piscine afin de recueillir les avis.

3 – COMMUNICATION URGENTE LORS D'INCIDENTS – PROPOSITION de Mme SEIXAS DE CONSTITUER UN FICHIER TYPE WHATS'APP

Lors des problèmes récents de fuites d'eau et de coupures d'eau et de chauffage, nous avons relayé par mail les informations transmises avec efficacité par Mme SEIXAS puis O.DEHAUT.

Pour améliorer la rapidité de la transmission de l'information Mme SEIXAS, invitée, a suggéré de mettre en place un mode de messagerie téléphonique type WhatsApp qui permettrait d'envoyer des messages d'alerte pour signaler des problèmes urgents dans nos résidences (en **demandant de ne pas répondre**). Une information explicative par mail, comme lors des derniers incidents, pourrait suivre, incitant également chacun à veiller sur son voisinage.

Pour mettre en place cette communication il est nécessaire d'obtenir l'accord des copropriétaires et locataires de donner leurs coordonnées téléphoniques. Avant d'engager la démarche pour vérifier la possibilité de la mettre en œuvre un mail a été envoyé à JF.LE DRIAN et O.DEHAUT.

4– REMPLACEMENT MOTEUR(S) ASCENSEUR(S)

A.LEGRAND a rencontré O.DEHAUT pour faire le point sur nos moteurs d'ascenseurs et leur remplacement. L'AG Foch 2019 a voté l'acquisition de 2 moteurs d'ascenseurs (un par immeuble), celui d'un ascenseur Lalo ayant dû être changé en urgence fin 2018 : il reste donc disponible le financement pour un moteur (destiné à PUCCINI) soit 10 898€.
Il a été demandé à Koné un diagnostic de l'état des 3 moteurs « anciens » ainsi qu'un devis actualisé d'un changement de moteur. Actuellement nous n'avons reçu que les devis des changements de moteur : le coût est maintenant de près 14 000€ TTC en tenant compte d'une mise en conformité nécessaire. Pour l'ensemble des ascenseurs avec la mise en conformité de l'ascenseur LALO cela représenterait actuellement un total TTC de près de 43 000€ (28 000 pour PUCCINI et 15 000 pour LALO)

Par précaution, le Conseil pense qu'il faudrait envisager de changer au moins le moteur d'un ascenseur à PUCCINI. Il faudra décider de quel côté de l'immeuble sera changé l'ascenseur (attente du diagnostic). A savoir le délai de livraison après commande est de 18 semaines.

NB : pour le financement des travaux ascenseurs l'utilisation du FTO n'est pas recommandé.

5 - PREPARATION DE LA VISITE DE L'ARCHITECTE le 27 Janvier 2023

O. DEHAUT étant indisponible, c'est JF.LE DRIAN qui le remplacera
Nous suivrons les préconisations de Matthieu CROUE en tenant compte, comme d'habitude de l'urgence des travaux.
Compte tenu de l'âge de nos canalisations (et des problèmes récents), nous demanderons leur contrôle à l'aide caméra-vidéo comme cela a été proposé à Palais-Royal.

6 - ESPACES VERTS

Dans les travaux en cours seuls les élagages prévus restent à faire. Lors de la dernière AG aucune demande de budget n'a été soumise. Seules les plantations saisonnières usuelles seront faites cette année.

7 – LOCAUX POUBELLES

Les changements de fréquence de ramassage des poubelles (ordures ménagères : lundi-mercredi-vendredi ; déchets secs-bacs jaunes : mardi-jeudi) ont entrainé des encombrements dans les locaux poubelles en fin de WE. Le ramassage des bacs jaunes les lundi et jeudi nous semblerait plus judicieux (demande faite), mais il est peu probable que ce changement puisse être acté.
Nous demandons aux co-propriétaires de plier les cartons vides, voire ne pas surcharger les locaux poubelles et de garder un peu plus longtemps chez eux les ordures « sèches » telles bouteilles plastiques, papiers, emballages pendant les WE.
Pour les ordures ménagères, nous passerons prochainement à un ramassage par des grands bacs en remplacement des sacs plastiques.

8 – CLOTURES DE LA RÉSIDENCE

La clôture commune avec la Mairie (façade nord) a été métrée par les services municipaux pour le remplacement du grillage.
Pour le grillage du côté Est (entre Lalo et la résidence GÉRICAULT) en très mauvais état, O.DEHAUT a demandé à V.ESTÈVE et M.CORBIZET de se renseigner pour envisager le remplacement (déjà demandé précédemment par G.CÉROVIC).

9. – TAXE FONCIERE DE LA RÉSIDENCE FOCH

Depuis deux ans la taxe foncière affectée à notre résidence a augmenté de manière importante alors que celle de PALAIS-ROYAL avait diminué à l'inverse d'une proportion comparable. Après avoir interrogé la Gérance à plusieurs reprises, une explication a été trouvée lors de l'entrevue d'A.LEGRAND avec O.DEHAUT : il s'agirait de l'imputation du logement de l'intendant qui a été imputé précédemment sur PALAIS-ROYAL et ces dernières années sur FOCH. Une rectification devrait être faite en respectant les parts des 2 résidences (3/5 PALAIS-ROYAL et 2/5 FOCH).

10. – DATE DE LA PROCHAINE REUNION DU CONSEIL

Elle se tiendra au club-piscine le **lundi 6 mars 2023 à 20 heures.**