



Présents : Mrs J. L. Chabon, L. Bunel

Mmes: A. Raposo-Monteiro, J. Latorre et A. Preteux

Syndic : P. Petitgas

Absent : B. Boutant, A. Laumonier-Mairesse

◇ Vie de la résidence

Gaz et Electricité : Chauffage. Nous sommes protégés par le bouclier tarifaire instauré par le gouvernement en novembre 2021 et maintenu jusqu'au 31 décembre 2023.

Sans la mise en place du bouclier tarifaire, la hausse des prix du gaz et de l'électricité aurait été faramineuse pour la résidence.

Le prix du gaz aux tarifs réglementés « marchés » continue d'augmenter et le bouclier tarifaire va diminuer en 2023.

Dans ce contexte, Energie et Service, CIEC, le syndic et le conseil syndical, se sont réunis le jeudi 15 septembre 2022 pour réfléchir aux questions posées sur la maîtrise des frais de chauffage.

De janvier 2022 à décembre 2023, nous allons bénéficier de 5 boucliers tarifaires pour un montant total (montant prévisionnel) de 251 028,10 € pour 2022 et 219 311,78 € pour 2023.

Pour votre information, nous vous indiquons, ci-après, les montants provisionnels TTC des factures du chauffage pour 2022 et 2023 et les montants à payer grâce aux boucliers tarifaires :

□ **pour 2022, le montant TTC prévisionnel s'élève à 558 861,85 €. Il est ramené à 307 833,75 €**

□ **pour 2023, le montant TTC prévisionnel s'élève à 687 730,55 €. Il est ramené à 468 418, 76**

€. Ces montants sont prévisionnels.

Nous vous rappelons que le montant du budget prévisionnel voté à l'Assemblée Générale 2022 concernant « les combustibles » est de 250 000 €.

Pour 2023, nous devons prévoir une augmentation du budget prévisionnel « combustibles » de 100 000 €. Ce montant, en prévision de la hausse des prix pour le gaz et l'électricité annoncée par le gouvernement, correspond, approximativement, à une augmentation de 10% du budget actuel.

Compte tenu de ce qui précède, nous demandons à tous les copropriétaires, de bien vouloir régler leurs charges dans les meilleurs délais. **Chacun a son rôle à jouer, nous ne pouvons pas nous permettre d'avoir une trésorerie défailante.**

Nous attirons votre attention sur les délais des versements des montants octroyés par le bouclier tarifaire. En effet, les virements ne sont pas effectués immédiatement, un délai d'environ 6 mois est à prendre en compte ce qui complique le bon déroulement de notre trésorerie.

Cette situation, nous oblige à changer nos comportements. Nous devons réduire impérativement nos factures énergétiques. Pour cela, en lien avec le syndic, CIEC et Energie et service, nous avons accepté de baisser la température dans les appartements à 19° dès le 1^{er} jour de mise en route du chauffage, qui sera, le plus tard possible si la météo nous le permet.

Ce degré en moins concrétise une économie d'environ 5% de la consommation énergétique.

Nous vous précisons que les chiffres des montants prévisionnels avancés ci-dessus, sont calculés sur la base d'une température à 19°.

- Espaces verts :

□ Pelouse : Samedi 17 septembre 2022, la société REIS a engazonné toutes les zones détériorées par les travaux ENEDIS.

□ Plantation de photinias : le conseil syndical a voté à l'unanimité pour la plantation d'arbustes au pied des immeubles. Les travaux de plantations doivent commencer fin octobre, début novembre. Le montant de cette dépense s'élève à 9 252,78 €.

- **Amélioration de l'éclairage extérieur de la résidence :**

Ces travaux de rénovation sont en cours de finition. Comme vous l'avez certainement constaté, **ces nouvelles installations, équipées de lampes LED**, améliorent considérablement l'éclairage extérieur de la résidence dès la tombée de la nuit.

- Deux projecteurs latéraux doivent être installés sur les nouveaux candélabres derrière le Lully afin d'éclairer au maximum les parkings ;
- Tous les hublots sous les casquettes des entrées doivent être changés ;
- De nouveaux projecteurs en façade sur les casquettes sont installés ;
- De nouveaux candélabres sont mis en place ;
- Les lampes des éclairages existants sur les cross en façade des bâtiments sont remplacées.

- **Fermeture à clé des portes intérieures des couloirs des caves :** Les devis concernant ce point, seront examinés par le conseil syndical lors de la prochaine réunion prévue en novembre.

- **Ascenseurs** : À la suite de l'intervention de maintenance réalisée par Otis, plusieurs anomalies ont été constatées :

- 4 oculi sont cassés (partie vitrée d'une porte palière). Il s'agit des ascenseurs : JOD 52 - 6 Offenbach au 7^{ème} étage, JOD 57 – 3 Debussy au 1^{er} étage, JOD 59 – 1 Rameau au rez de chaussée et JOD 60 – 2 Rameau au rez de chaussée.

Seul l'oculus au 2 Rameau sera changé dans l'immédiat.

L'état des trois autres oculi ne nécessite pas un changement en urgence. Les cassures sont à l'intérieur de la vitre, sans danger pour la sécurité des usagers ;

- 1 ferme-porte - 14 Debussy au 4^{ème} étage ne fonctionnait pas. Il a été changé ;
- Des câbles sont oxydés sur 4 appareils. OTIS a formellement attesté et certifié que l'état de ces câbles présente des traces d'oxydation mais ne représente absolument pas de risques majeurs pour les usagers. OTIS nous garantit de leur implication et de leur parfaite connaissance de la situation. Aucun remplacement de matériel n'est prévu dans l'immédiat.

Compte tenu de ce qui précède, en accord avec le syndic, nous allons attendre le rapport du contrôle technique quinquennal des ascenseurs, prévu en 2023 pour décider de ce qui doit être fait, dans quel délai etc... Ce point sera soumis aux votes de l'Assemblée Générale 2023.

Par ailleurs, le remplacement de l'ensemble des plaques AFEM en plaques OTIS dans les cabines doit être terminé à la fin du mois de septembre 2022.

- **Bloc autonome d'éclairage de sécurité ou bloc de secours à installer sur chaque étage :** Les montants des devis reçus à ce jour sont très élevés. Malheureusement, ce point ne devient plus, pour l'instant, une priorité. Nous réexaminerons ces devis lors de prochaines réunions en 2023.

- **Peinture sur les plots et bordures en béton anti-stationnement dans les virages :** Pour assurer la sécurité de tous dans la résidence, le conseil syndical a accepté le devis de la société CBA d'un montant de 2 067 € pour repeindre en jaune signalisation routière, les 54 plots et bordures en béton anti- stationnement.

- **Règlement de copropriété à actualiser :** La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, révisée par la loi n°2022217 du 21 février 2022 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique « dite loi ELAN » a profondément modifié le statut de la copropriété (partie commune). Ce point va être inscrit à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale prévue en 2023.

- **Fixation sur le mur de la loge d'un défibrillateur :** Cette installation doit avoir lieu lundi 26 septembre 2022.

- **Voitures et motos accidentées ou ventouses garées sur des parkings publics :** Le syndic a transmis au commissariat de Plaisir les immatriculations de ces véhicules. Les procédures sont en cours. Nous rappelons aux propriétaires concernés que les frais occasionnés par ces procédures sont à leur charge. Pour éviter cela, ils doivent impérativement enlever leur véhicule avant l'intervention des forces de l'ordre.

*Pour le CS,
la présidente,*

Annie PRETEUX Site

internet: www.la-vigneraie.fr