

Compte-rendu de la réunion du 27-9-2022 / 20 H 45

	Présents	Absents
Mme Maya Accad		X (pouvoir à P.Dailly)
Mr Nicolas Astyl	X	
Mme Frédérique Baumann	X	
Mr Jean Bral		X (pouvoir à J.Vialla)
Mme Josceline Caillon	X	
Mr Michel Charlet		X (pouvoir à J.Vialla)
Mr Gérard Chomier	X	
Mr Pierre Dailly	X	
Mme Agnès Deys	X	
Mr Francis Deffrennes		X (pouvoir à J.Vialla)
Mr Jean-Joël Guillouzic	X	
Mr Jean-Marie Longatte		X (pouvoir à M.Ricignuolo)
Mr Gilbert Maillot	X	
Mr Jean-Marie Paillé	X	
Mr Franck Poirier	X	
Mme Monique Querette	X	
Mme Mireille Ricignuolo	X	
Mr Alain Soisson		X (pouvoir à J.Vialla)
Mr Jean-Louis Soulas	X	
Mr Jacques Vialla	X	

Résident présent: Mr Michael Arnaud

1-Information sur les charges de chauffage 2022 et 2023 à Parly 2:

J.Vialla fait le point des informations reçues à la réunion du 21-9 de la Commission chauffage, et à la réunion du Conseil Principal du 22-9. Compte tenu des niveaux actuellement très élevés du prix du gaz, et si cette hausse se maintient, le dépassement du budget SP 2022 (budget déjà réévalué à la

hausse par l'AG SP du 2-6-2022, et porté de 8,519 M€ à 11,791 M€) pourrait atteindre 3 à 3,5 M€, qui devront être appelés par le syndic d'ici la fin de l'année (et ensuite ratifiés par la prochaine AG du SP).

Si ces niveaux de prix se maintiennent en 2023, un dépassement de 10 à 12 M€ serait à appeler en 2023, par rapport au budget SP 2023 (11,432 M€) voté par l'AG SP du 2-6-2022, et qui devra être ratifié par l'AG SP de juin 2023.

J.Vialla a calculé que les appels supplémentaires chauffage à faire d'ici fin 2022 (si les prix se maintiennent au niveau actuel) représenteraient, pour un appartement de 2 chambres dans notre résidence, un total de 850 à 1000 €, et en 2023 un montant de l'ordre de 2800 à 3400 €.

Suite à ces annonces, très inquiétantes, le Conseil Principal du 22-9 a décidé, par mesure d'économie, de ramener la température moyenne des appartements de Parly 2 à 19 °, et aussi de retarder au 15 octobre la date de démarrage du chauffage, et d'avancer au 30 avril la date d'arrêt du chauffage.

2-Préparation de l'AG annuelle du Syndicat Secondaire Palais Royal du 15-11-2022:

A- Budget général: J.Vialla présente le projet de budget prévisionnel de gestion 2023 du Syndicat Secondaire Palais Royal, qui s'établit à 200 420 €, en augmentation de + 1,78 % par rapport au budget 2022 (196 900 €).

Compte tenu de notre part dans le budget de fonctionnement 2023 du Syndicat Principal, fixée à 250 513 €, le budget de fonctionnement total 2023 de notre résidence s'établit à 450 933 € (en hausse de + 16,03 % sur le budget total initial 2022). Le Conseil donne son accord sur ce projet de budget.

B- Les résolutions de travaux suivantes:

a-Dérogation partielle au Fonds de travaux obligatoire (FTO): En 2023 (comme en 2022), le FTO de 5% du Budget de fonctionnement du Syndicat Secondaire 2023, qui aurait dû être de 10 021 €, n'est pas proposé, compte tenu des charges 2023 relatives aux travaux de rénovation de la piscine Foch (60 000 €).

b-Divers travaux préconisés par l'architecte, dans son rapport annuel:

- **Nettoyage et démoussage des toitures-terrasses:** 3927 €, selon devis Sarl A l'abri du 20-5-2022, et RAO juin 2022 de l'architecte.

- **Recherche de fuite au niveau des descentes d'eaux pluviales des bâtiments A et B (1 et 3 Square Montpensier):** 3080 €, selon devis AGM du 30-5-2022, et RAO juin 2022 de l'architecte. A voter et payer par les bâtiments A et B.

- **Remise en peinture du lanterneau (skydôme) au 4ème étage du 1 Montpensier:** 720 €, selon devis ERI-Sesini du 25-5-2022, et RAO juin 2022 de l'architecte. A voter et payer par le bâtiment A.

- **Réfection de l'étanchéité d'un balcon non vitré du 4ème étage, droite, droite, du 2 Valois:** 17 000 € selon devis AGM du 9-5-2022, et RAO septembre 2022 de l'architecte. Selon le rapport de l'architecte, la réfection de l'étanchéité de ce balcon non vitré (Appartement Zignani) relève de la responsabilité de la copropriété. A voter et payer par le bâtiment C.

NB: Par contre, les travaux à faire, suite à une tempête, sur la casquette de toit du bâtiment A (1 Square Montpensier): 20 171 €, ne feront pas l'objet d'une résolution, car ils seront, pour l'essentiel, pris en charge par l'assurance.

c-Des travaux de décoration des immeubles:

- **Réfection complète des 10 paliers de maître du bâtiment B (3 Square Montpensier):**

Peinture plafond, revêtement des murs, peinture des portes d'ascenseurs sur les 2 faces, peinture des portes de service et des portes palier, moquette au sol, moulures électriques, changement des plafonniers et des détecteurs de présence: 44 709 €, selon devis A.P. Grimaldi du 7-8-2022. A voter et payer par le bâtiment B. Les charges seront appelées, au choix de l'assemblée, soit sur 6 trimestres (permettant un prix ferme et

définitif à la commande en janvier 2023, et un début des travaux en janvier 2024), soit sur 8 trimestres (avec une commande en janvier 2023 et un début des travaux en juillet 2024).

Les membres du CSS, qui sont copropriétaires au 3 Montpensier, préconisent le paiement en 6 trimestres, pour le prix ferme et définitif, et le démarrage plus rapide des travaux.

Pour le choix des couleurs, une consultation sera organisée le samedi 10 décembre, dans le hall de l'immeuble.

- Rénovation du hall d'entrée du bâtiment C (2 Square de Valois): polissage des poignées des 2 portes d'ascenseurs en rez-de-jardin en anodisé aluminium: 282 € selon mail Zendy du 23-5-2021. A voter et payer par le bâtiment C.

d-Autres travaux:

- La résolution habituelle de **travaux d'aménagement des espaces verts**: 5000 €, dont élagages, plantations...
- Le remplacement des actuelles **téléalarmes des 6 ascenseurs** de la résidence par **télé-surveillance GSM en triphonie**: 9650 €, selon devis Kone du 11-1-2022.

Le conseil, après débat, adopte toutes ces résolutions.

Par contre, par mesure d'économie, le remplacement de la toile plastique du chapiteau est différé, ainsi que le projet d'installer de nouveaux miroirs dans le hall du 2 Valois.

C-Charges 2023: J.Vialla a chiffré, comme chaque année, à titre d'exemple, pour un appartement 5 pièces, 2 chambres, le montant des charges annuelles 2023, qui seront générées par chacune des résolutions proposées.

1-Budget général de fonctionnement 2023 (Syndicat Principal + Syndicat Secondaire): 6415 € (c/ 5529 € de charges 2022 initiales votées en 11-2021, et c/ 6454 € de charges déjà appelées en 2022 en raison des suppléments de chauffage, et sans tenir compte des possibles augmentations ci-dessus évoquées pour 2022 et 2023).

2-Résolutions du Syndicat Principal:

- Le budget complémentaire chauffage 2023 de 400 000 € maximum, voté par l'AG du Syndicat Principal du 2-6-2022 (5ème résolution), et dont la part Palais Royal représente 8050 €, soit 114 € de charges pour un appartement de 2 chambres, ne serait appelé qu'en cas de besoin. Mais il risque d'être, comme en 2022, très insuffisant, si les prix du gaz se maintiennent au niveau très élevé actuel, compte tenu des informations reçues.
- Le FTO 2023 du SP (12ème résolution AG SP du 2-6-2022), à hauteur de 5 % d'un budget général SP 2023 de 11 432 000 €, soit 571 600 €, représente 12 861 € pour notre résidence, soit 162 € de charges pour un appartement.
- L'étude pour le renouvellement du contrat de chauffage (15ème résolution AG SP 2-6-2022), soit 126 000 €, à appeler pour 63 000 € en 2023, et 63 000 € en 2024, représente 2806 € pour Palais Royal, dont 1403 € seront appelés en 2023: 18 €
- Travaux centre culturel (18ème résolution AG SP 2-6-2022): 60 000 €, représente 1362 € pour notre résidence: 19 €
- 3- Les travaux de rénovation de la piscine Foch (29ème résolution AG SP 2-6-2022): Budget complémentaire de 60 000 €: 363 €.
- 4- Résolutions Travaux 2023 du Syndicat Secondaire:
- Fonds de travaux annuel obligatoire SS 2023:Néant
- Aménagements des espaces verts: 71 €
- Nettoyage-démoussage des toitures-terrasses: 60 €
- Installation de kits GSM dans les ascenseurs: 156 €
- Recherche de fuite eaux pluviales (Bât A et B):73 € (pour les copropriétaires des Bât A et B)
- Refection paliers de maître du bâti B: 2082 € au total, dont 1388 € en 2023 ou 1041 € en 2023, selon le choix effectué par l'AG entre les résolutions 19 et 20 pour les copropriétaires du Bât B.

- Peinture lanterneau Bât A: 31 € (pour les copropriétaires du Bât A).
- Hall du Bât C: polissage poignées asc. RJ: 12 € (pour les copropriétaires du bâtiment C)
- Réfection de l'étanchéité d'un balcon non vitré, Bât C: 778 € (pour les copropriétaires du bâtiment C)

Total charges 2023 (en cas de vote de toutes les résolutions ci-dessus):

7368 € au Bâtiment A, 8724 € (ou 8378 €) au Bâtiment B, et 8053 € au Bâtiment C.

NB: Les charges appelées en 2022, incluant un supplément chauffage de 1087 €, ont été (avant apurement) de 7807 € au bâtiment A, de 7798 € au bâtiment B, et de 7727 € au Bâtiment C.

Avec 155 € de plus pour chaque propriétaire d'un box en 2022.

3-La piscine Foch:

L'AG SP du 2-6-2022 a voté le budget complémentaire de 60 000 € (résolution 29), pour le projet de rénovation de la piscine Foch.

Mais, à la mi-juillet 2022, le maître d'oeuvre, Gruet, nous informait que les devis reçus des entreprises, à la suite de son appel d'offres, dépassaient largement notre budget, voté le 22-12-2020, et augmenté le 2-6-2022. Les présidents des résidences Palais Royal et Foch ont alors proposé à leur conseil syndical une nouvelle rallonge de 62 000 €, afin de permettre la réalisation des travaux au 1er semestre 2023, date fixée à la commande.

Les conseils syndicaux ont été partagés sur l'attitude à adopter face à ce nouveau dépassement. Le conseil syndical Foch a été d'accord à l'unanimité pour cette nouvelle rallonge. Le conseil syndical Palais Royal a été partagé: 9 Pour, 10 Contre, 1 sans opinion. Le conseil syndical St Cloud ne voulait pas de rallonge.

En conséquence, le syndic a conclu qu'il fallait reconsidérer ce projet, pour le recadrer, en recherchant un nouveau maître d'oeuvre, afin de pouvoir présenter à une nouvelle AG, en 2023 (en principe), un projet plus acceptable. Le syndic a décidé de créer, à cet effet, une commission spécifique, composée de 6 membres (2 par résidence).

Notre conseil désigne ce jour, pour représenter Palais Royal à cette commission, Jacques Vialla et Jean Marie Paillé. Gilbert Maillot est désigné comme suppléant.

4- Espaces verts:

Les choix des plantations florales d'hiver de nos 3 entrées d'immeubles se prépare.

Visite CVPJ prévue pour le 4 octobre.

5-AG SP du 19-10-2022 Spéciale Géothermie:

J.Vialla rappelle qu'il est important de participer à cette AG, capitale pour l'avenir du chauffage à Parly 2, en envoyant son pouvoir.

6-Conseil Principal:

J.Vialla rend compte des réunions du CSP du:

- **19-5-2022:** Travaux du groupe Futur énergétique
- **9-6-2022:** Préparation de l'AG géothermie du 19-10-2022
- **22-9-2022:** Informations sur le coût du chauffage (cf 1er § de ce CR).
Le dossier Bornes électriques qui nous est présenté, avec des coûts astronomiques, est obsolète, ignorant les derniers décrets parus.

7-Fête Palais Royal-Foch du 11-6-2022: Cette fête conviviale a connu un beau succès, après 2 ans d'interruption en raison du covid.

8-Conseil de quartier Fausses reposes: G.Chomier, membre du conseil de quartier, évoque et déplore (comme nous tous) la hausse de la taxe foncière au Chesnay (+34%), record de France.

F.Poirier évoque la possibilité d'un recours judiciaire par l'UNPI contre cette décision municipale.
NB: Les travaux pour le passage de l'avenue Charles de Gaulle à 2 fois 1 voie (décision du maire contre laquelle nous avions organisé une pétition en mars 2022) sont annoncés pour débuter le 7-11.

9- Problème d'humidité en RJ:

Mr Michael Arnaud, copropriétaire d'un studio au 3 Montpensier, RJ, côté gauche, est venu nous informer d'un problème d'humidité. Nous l'avons écouté, mais lui avons indiqué que le syndic ne nous a, pour le moment, pas adressé de dossier, ni fait part d'une demande de résolution de travaux.

La prochaine réunion du Conseil Syndical Secondaire aura lieu le mardi 13 décembre 2022, à 20 H 45, au Club Piscine.

Il est rappelé que les comptes rendus du Conseil Syndical Palais Royal sont affichés dans les halls de nos 3 immeubles, envoyés au Syndic et au Conseil Principal, et publiés sur le site internet de Parly 2 www.paryl2.com (Rubrique Résidence Palais Royal – Publications - Comptes rendus du CSS).

Le Président, Jacques Vialla
jacques.vialla@gmail.com
11-10-2022

,