

Compte-rendu de la réunion du 13-12-2022 / 20 H 45

	Présents	Absents
Mme Maya Accad		X (pouvoir à J.Vialla)
Mr Nicolas Astyl		X (pouvoir à JL Soulas)
Mme Frédérique Baumann		X (pouvoir à G.Maillet)
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 (pouvoir à G.Maillet)
Mr Francis Deffrennes	X	
Mr Jean-Joël Guillouzic		X (pouvoir à J.Vialla)
Mr Jean-Marie Longatte		X (pouvoir à G.Maillet)
Mr Gilbert Maillet	X	
Mr Jean-Marie Paillé	X	
Mr Franck Poirier		X (pouvoir à JL Soulas)
Mme Monique Querette	X	
Mme Mireille Ricignuolo		X (pouvoir à G.Maillet)
Mr Alain Soisson		X (pouvoir à J.Vialla)
Mr Jean-Louis Soulas	X	
Mr Jacques Vialla	X	

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

J.Vialla fait le point des informations récentes, par rapport à notre réunion du 27-9. L'appel supplémentaire de charges chauffage de fin novembre 2022 a pu être ramené à 1 400 000 € pour l'ensemble de Parly 2, soit 395 € pour un appartement de 2 chambres à Palais Royal.

Les charges de chauffage 2022 à Palais Royal, pour un appartement de 2 chambres, s'établissent donc à 1755 €, avant apurement, et avant un éventuel remboursement par le bouclier tarifaire, non encore connu, et qui serait versé en 2023. Ce chiffre est à comparer aux charges de chauffage payées, après apurement, les années précédentes: 1027 € en 2021, 717 € en 2020, 595 € en 2019. Le coût du chauffage a donc été multiplié par 3 depuis 2019. Et la hausse va continuer en 2023.

En effet, compte tenu du prix d'achat du gaz contracté en 11-2022 (environ 169 € TTC la molécule, contre 25 € précédemment), la prévision de dépassement du budget chauffage 2023 s'établit à 6,2 M€ environ. Cela représente un supplément de 1748 € à appeler pour un appartement de 2 chambres à Palais Royal, en plus des charges relatives au budget 2023 voté. Ce supplément de 6 200 000 € fera l'objet de plusieurs appels supplémentaires en 2023, dont le syndic a déjà annoncé les 2 premiers (1 200 000 € au 1er janvier, et 1 200 000 € au 1er avril), soit pour un appartement de 2 chambres, 338 € au 1er janvier et 338 € au 1er avril.

2-AG annuelle du Syndicat Secondaire Palais Royal du 15-11-2022:

Le taux de participation a été de 82,54 % (record à Parly 2). Toutes les résolutions ont été adoptées, sauf la 5ème (quitus au syndic). Seront donc réalisés en 2023 les travaux suivants:

Nettoyage et démoussage des toitures-terrasses.

Recherche de fuite au niveau des descentes d'eaux pluviales des bâtiments 1 et 3 Montpensier.

Remise en peinture du lanterneau (skydome) au 4ème étage du 1 Montpensier.

Réfection de l'étanchéité d'un balcon non vitré du 4ème étage du 2 Valois (appartement Zignani).

Polissage des poignées des 2 portes d'ascenseurs RJ du 2 Valois.

Remplacement des actuelles téléalarmes des 6 ascenseurs par télésurveillance GSM en triphonie.

Travaux d'aménagement des espaces verts.

La réfection complète des paliers de maître du 3 Montpensier sera effectuée à partir de janvier 2024, par l'entreprise Grimaldi (dont le Conseil confirme le choix à l'unanimité). Les charges seront appelées en 6 trimestrialités égales sur les années 2023 et 2024 (selon la 19ème résolution).

3- GDT Paliers de maître du 3 Square Montpensier:

Après le vote des travaux par l'AG du 15-11-2022, une consultation couleurs a été organisée le 10-12. Sur les 22 copropriétaires concernés, 17 ont participé à ce choix. L'option adoptée par la majorité (9 voix) est la moquette Bineau Squadra rouge ref 122 + Revêtement mural Cambridge beige 05A13. L'option Moquette Bineau Squadra gris ref 822 + Revêtement mural Cambridge gris ref 05A19 a recueilli 7 voix, et l'option Moquette Bineau Squadra gris ref 822+ Revêtement mural Cambridge beige ref 05A13 a recueilli 1 voix.

4-Le projet de rénovation de la piscine Foch:

La commission ad hoc créée par le syndic en 9-2022 pour la rénovation de la piscine Foch n'a toujours pas été réunie.

Mais J.Vialla a eu l'opportunité de rencontrer un pisciniste, qui lui a été présenté par Michel Georges, ancien président de la Résidence St Germain.

Michel Georges a en effet effectué des recherches pour la rénovation de la piscine Neuilly, et a rencontré, en prospection, Vitor Lima, pisciniste installé à Bailly (78870), sous le nom commercial «DesignPool», et qui a, depuis lors, présenté un devis pour la rénovation de la piscine Neuilly.

Un premier entretien exploratoire a eu lieu le 21-11, au club-piscine Foch, au cours duquel J.Vialla s'était fait accompagner d'Alain Legrand, président de la Résidence Foch.

J.Vialla et A.Legrand ont retiré une excellente impression de Vitor Lima.

Et le 10-12, ils ont reçu un dossier complet de V.Lima, avec un devis détaillé.

C'est ce dossier et ce devis que J.Vialla présente au CSS Palais Royal, et A.Legrand au CSS Foch.

Le devis se monte à 250 K€ (y compris volet roulant et escalier d'angle).

Il se monte à 267 K€ avec l'option pompe à chaleur.

Une option de 25 K€ est prévue pour agrandissement du local technique enterré, mais n'est pas obligatoire dans le projet actuel.

Donc le chiffre de 267 K€ est à comparer aux derniers chiffrages du projet Gruet: 497 K€ (note O.Dehaut du 19-9-2022).

C'est dire que le projet DesignPool est susceptible de réaliser la rénovation de la piscine Foch, sans appel de charges supplémentaires, et même en restituant aux copropriétaires le budget complémentaire de 60 000 € (voté par l'AG SP du 2-6-2022, 29ème résolution, et appelé par le syndic au cours des 2 premiers trimestres 2023, soit 363 € pour un appartement de 2 chambres).

J.Vialla considère qu'il s'agit, de toute évidence, d'une opportunité à ne pas laisser passer, et donc à envoyer au syndic pour être étudiée par la commission ad hoc.

De nombreuses questions sont posées, un débat s'instaure, qui se conclut par l'avis favorable unanime des membres du conseil d'envoyer ce dossier au syndic pour étude par la commission spécifique piscine Foch.

D'autre part, le conseil, à l'unanimité, demande au syndic de clôturer le dossier Gruet, pour la rénovation de la piscine Foch.

5- Espaces verts:

Suite à la visite CVPJ du 4 octobre, les plantations florales d'hiver de nos 3 entrées d'immeubles ont été réalisées courant octobre, selon les propositions de Mme Querette pour le 1 Montpensier, Mme Vialla et Mme Deys pour le 3 Montpensier, Mme Caillon et Mme Seixas pour le 2 Valois.

J.Vialla présente les projets de travaux espaces verts 2023 à partir des devis CVPJ reçus suite au tour de la résidence effectué le 4-10. Sont adoptés, dans le cadre de l'enveloppe de 5000 € (votée par l'AG Palais Royal du 15-11-2022, 12ème résolution) divers travaux d'élagage (au 1 Montpensier, côté rue de Versailles: 2 peupliers d'Italie; parking Puccini, devant le n° 38: 1 peuplier; descente auto des garages: 3 tilleuls et 1 saule pleureur) et de plantations (1 if au sud du 1 Montpensier, jardin Dezoteux; au 1 Montpensier, le long du grillage rue de Versailles: 28 troènes; au 1 Montpensier, côté nord, jardin Eskenazi: 1 if; au nord du 3 Montpensier, jardin Barnoin: 1 if; au nord du 2 Valois, jardin Guillouzic: 3 ifs; au sud du 3 Montpensier, jardin Guedet: 2 ifs).

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

La participation a été de 57,63%. Toutes les 10 résolutions ont été adoptées.

La température de 19° dans les appartements a été validée.

La géothermie sera mise en service à Parly 2 à l'automne 2025.

7-Conseil Principal:

J.Vialla rend compte des réunions du CSP du:

-20-10-2022: Bilan de l'AG Geothermie du 19-10.

-16-11-2022: Intervention de la nouvelle directrice du centre commercial Westfield Parly 2.

D'autre part les achats de gaz effectués sont expliqués, ainsi que les appels de charges supplémentaires de fin novembre, qui sont validés.

8-Contrôle budgétaire au 30-9-2022: Une économie globale de 11,1 % sur le budget apparaît, dont 9,6 % sur le syndicat secondaire, et 12,2% sur le SP. Economie peu significative, compte tenu de l'envolée du coût des achats de gaz depuis début novembre.

9-Grave problème à la gérance: Notre nouvelle gérante, Aurélie Meunier, recrutée fin août, n'a pas été renouvelée le 30-11 par le syndic, à l'issue de sa période d'essai. Décision incompréhensible pour nous, qui n'avons pas été consultés. Décision néfaste pour notre résidence, car Mme Meunier, gérante compétente et dévouée, s'était attelée avec réactivité et efficacité à sa mission, et rattrapait les nombreux retards laissés par son prédecesseur. Mme Meunier n'est toujours pas remplacée.

10-Fuite d'eau: Les résidences Palais Royal et Foch ont été perturbées, les 6,7 et 8 décembre, par une fuite d'eau, due à une rupture de la canalisation commune d'arrivée d'eau froide, square Puccini. Nous remercions notre intendante, pour sa réactivité, et son inlassable dévouement, ainsi que les services du syndic et de Engie, pour leur diligence.

Nous comptons sur l'architecte de la copropriété pour nous donner son diagnostic.

La prochaine réunion du Conseil Syndical Secondaire aura lieu le mercredi 8 mars 2023, 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.parly2.com (Rubrique Résidence Palais Royal – Publications - Comptes rendus du CSS).

Le Président, Jacques Vialla
jacques.vialla@gmail.com
27-12-2022

,