

RÉSIDENCE ORANGERIE
CONSEIL SYNDICAL SECONDAIRE

COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION DU CONSEIL 17 JUIN 2025

Présents : Mme Lecluse (présidente), MM. Boutru, Calandre, Mély (par visio-conférence), Tessier

Absent : M. Salon

Invité : M. Le Drian, directeur du syndic SCC

Ordre du jour prévu dans la convocation du 14 juin 2025.

- Préparation et projection du budget 2026
- Piscine, revue du devis de la société Design Pool
- Travaux de marbre, revu des devis (3)
- Norme feu et remplacement des "skydomes"
- Toits-terrasses, dernière tranche, 2026
- Recensement demandes de travaux
- Sécurisation de l'avenue de Villars
- Point sur le projet déploiement des IRVE
- Echange avec Jean-François Le Drian sur les questions de fonctionnement et transmission des informations aux copropriétaires
- Rôle et missions de Parly.com

1/ Préparation du budget 2026

Alain Mély et Marie Lecluse présenteront un projet en réunion de CSS en septembre.

La contrainte sera encore forte sur le budget CSS (et encore plus si la rénovation de la piscine est votée en AG SP du 19 juin). A cette date nous connaissons le montant de la participation de la résidence Orangerie au Conseil Principal :

-Le Budget 2026 = 557.589 €, auquel il faut rajouter l'appel piscine (47.034 €) ;

-Le budget 2025 était fixé à 519.973 €, auquel il fallait ajouter le FTO (25.999 €).

En 2026, il n'y a pas de provision FTO

Pour la résidence le budget de fonctionnement au 31 décembre 2024 est légèrement inférieur aux prévisions : 16.900 € (réalisé 449100 € /budget 466 000 €).

En 2026, il reste 100.000 € à payer pour les toitures-terrasses des 11, 9 et 7 Villars auxquels il faudra ajouter d'autres travaux exceptionnels qui ne sont pas arrêtés à ce jour.

2/ Résolution pour l'AG SP du 19 juin 2025 : rénovation piscine, projet proposé avec les résidences Gabriel, Passy et Varenne. Cette décision de proposition de rénovation ne pourrait être proposée par la commission qu'après un appel d'offres auprès d'autres entreprises concurrentes de Design Pool : cette requête est validée à l'unanimité par les représentants des 4 résidences.

Les membres de notre Conseil n'ont pas été consultés en amont. Les propositions de gestion de la piscine sont faites par la commission composée des présidents des résidences concernées (Cf règlement).

Le montant réel des frais engagés pour couvrir les pannes et réparations diverses (fuites, remplacement de mosaïque ...) n'était pas en notre possession au cours de cette réunion mais pourra être fourni ultérieurement.

Lors de l'assemblée générale la résolution prévoyant la création d'un escalier fixe a été annulée, il sera intégré dans le futur projet d'ensemble.

On peut conclure que l'urgence de ces travaux n'est pas démontrée pour les membres du CSS à ce jour ...

L'appel actuel proposé de 300 k€, prévu sur deux ans, coûterait approximativement 47.000 € chaque année pour Orangerie, soit environ 270 € par an, pour un logement moyen de 800 tantièmes de charges

En cas de prise de décision positive pour ces travaux, ils pourraient démarrer en septembre 2026 et s'achever pour l'ouverture fin mai 2027.

3/ Travaux exceptionnels votés en AG 24 non lancés encore par la gérance

1. Vidéo inspection spécifique des canalisations = 20 k€. Mettre en concurrence Blivet (curage trisannuel) et EAV ?
2. Le Contrôle des tableaux électriques sera réalisé au cours du second semestre de cette année.
- 3 L'étanchéité de deux balcons

4/ Travaux de réfection du marbre des entrées d'immeubles

Les devis reçus des 3 entreprises consultées présentent de grands écarts qui ne permettent pas de choisir objectivement sans l'aide d'une étude technique par l'architecte. Ce travail pourrait être piloté par P. Boutru.

5/ Sécurisation de l'avenue de Villars, sujet commun avec la résidence Varenne

Vidéo-surveillance

Il faudra s'assurer que le devis couvre bien la totalité de l'avenue (essai par drones ?) et comprend bien tous les travaux annexes (support des caméras, alimentation électrique des caméras, tranchées, liaisons de données, enregistrement, compatibilité avec un éventuel renvoi futur et incertain à ce jour au CSU, etc.)

Varenne comporte 7 bâtiments, Orangerie 9. La charge financières sera répartie en fonction de la taille de chacune. On peut estimer que la participation de la résidence Orangerie serait de 17.000 € sur un coût total de 30 000 €. Mais le montant du devis n'est pas connu à cette date.

Signalisation

Nous aurions intérêt à nous rapprocher des services techniques de la Mairie ou de la Police Municipale, d'une part parce que la voirie est sous convention avec la mairie, d'autre part parce que l'implantation de la signalisation doit être conforme aux règles du code de la route.

Le conseil a décidé de repeindre dès maintenant les marquages au sol « 30 km/h » existants.

6/ Extranet du syndic SCC et association Parly.com

Extranet de la SCC

Insuffisance des données comptables et réglementaires accessibles sur l'espace extranet du syndic. De nombreux syndics disposent de produits tout à fait satisfaisants. Chez certains syndics, les membres du Conseil syndical ont accès par exemple à toutes les factures en format numérique, ce qui facilite énormément le travail de vérification et garantit la transparence de la gestion. Il faut que l'on puisse exiger de la SCC qu'elle se mette en conformité avec les obligations légales.

Informations spécifiques copropriété

Il faut bien distinguer ce qui relève légalement de l'espace extranet du syndic et ce qui relève de la communication de la copropriété en interne. Certains documents ne relèvent légalement que du syndic mais sont postés sans contrôle sur le site non sécurisé de l'association.

Pour certains membres du conseil il y a certes un héritage historique dans cette situation, mais ne serait-il pas temps d'en sortir ?

Digitalisation des convocations aux AG

On se rapproche de la loi. Le syndic possède 5000 adresses mails sur 7500 copropriétaires et lancera l'opération pour les AG secondaires de l'automne 2025

Sur ces derniers points Mr Tessier est en contact avec la Direction du Syndic.

7/ IRVE

La première réunion d'information des conseillers syndicaux aura lieu le 26 juin 2025.

Monsieur Boutru est le correspondant officiel de la résidence aux côtés du groupe de travail du CSP.

Pour le Conseil
Marie Lecluse

La prochaine assemblée générale Orangerie aura lieu le 27 novembre 2025