



Présents : Mme Marie Lecluse, MM. Pascal Boutru, Jean-Claude Calandre, Alain Mély, Christophe Tessier.
Mme France Chipot (Gérante)

1 – Informations générales

- Mme Marie Lecluse a exprimé le souhait de ne plus assurer les responsabilités de Présidente du Conseil syndical Orangerie, pour raisons de santé. Tous les membres du Conseil saluent chaleureusement à cette occasion le travail réalisé par la Présidente durant ses 30 années de mandat. Mme Lecluse reste bien sûr à nos côtés, membre à part entière du Conseil syndical jusqu'à la fin du mandat.
En application du règlement, le Conseil a procédé à l'élection d'un nouveau Président.
M. Alain Mély a été élu à l'unanimité.
- Sur invitation du Conseil, M. Frédéric Le Moign, nouveau directeur opérationnel de la SCC, a visité la Résidence Orangerie le 23 avril 2026 et pris connaissance des travaux réalisés et des études en cours.

2 – Contrôle budgétaire 2025 et projet de budget Charges courantes 2027

- Après vérification et consolidation des comptes, l'exercice 2025 du budget Charges courantes s'élève en clôture à 475.134 € pour un budget initial de 500.000 €. Ce **bon résultat** reste toutefois conjoncturel (on a eu peu d'incidents en 2025, moitié moins d'interventions de réparation bâtiment que d'habitude).
Le Conseil vous proposera lors de l'AG26 de provisionner une partie de ce solde créditeur pour faire face à des charges exceptionnelles prévues à l'horizon 2028, afin de lisser les dépenses.
- Le projet de budget 2027 préparé par la Gérance a été examiné par le Conseil et a fait l'objet d'ajustements mineurs. Le projet de budget qui vous sera proposé lors de l'AG26 s'établit à 496.000 €, soit à **un montant pratiquement stable** par rapport à 2026 malgré un contexte inflationniste.

3 – Finalisation des études pour le projet de budget Travaux 2027

- **Modernisation des ascenseurs** : l'appel d'offres a été lancé ; les propositions des entreprises sont attendues pour juin 2026.
- **Vidéo-protection des parkings avenue de Villars** : dossier finalisé.
- **Remplacement des skydomes**, avec descente des commandes au RdJ : dossier finalisé.
- **Mise à la terre des réverbères** (travaux demandés suite au contrôle des installations) : devis reçu.
- **Mise à niveau des contrôles d'accès et modernisation de l'interphonie** : devis reçu ; quelques compléments sont encore attendus puis le dossier pourra être finalisé.
- **Travaux d'élagage**, abattage ou remplacement d'arbres : besoins à identifier en septembre.

4 - Point de situation des travaux déjà votés

- **La réfection des toitures terrasses (AG22), la réfection de l'étanchéité de 3 balcons (AG24 et AG25) et la reprise de fissures en parking souterrain (AG23, 24 et 25)** sont terminées ; une fissure non identifiée précédemment a été prise en compte en supplément, pour profiter de la présence sur site de l'entreprise.
- **Audits et travaux de mise en sécurité (AG24 et AG25)**
L'inspection vidéo des réseaux en vide sanitaire a été réalisée ; le rapport a été adressé ce jour au maître d'œuvre pour exploitation. Les travaux de mise en sécurité des tableaux électriques sont terminés et le bureau de contrôle a levé la quasi-totalité des réserves du rapport initial (hors prestations à charge ENEDIS).
- **Entretien des façades (AG25)** : le démarrage des travaux (Pignons Sud) est toujours prévu fin août.
- **IRVE - Installations de recharge des véhicules électriques (AG25)**
Selon le macro-planning de l'opération pour les premières vagues, on peut estimer pour Orangerie l'installation du transformateur et l'établissement du projet ENEDIS pour 2027 et les travaux pour 2028.