

1. Mouvement des résidents

Décès

- M. Mathis Yves

| Appartements | Départs en 2019 ou 2020 | Arrivées en 2019 ou 2020 |
|--------------|-------------------------|--------------------------|
| T6 - 16° | LEFEBVRE HEROUALI | CHAMBAZI |
| T6 - 13° | BARBIER BOCCACCIO | LALIGANT |
| T5B - 17° | GAMBINI | X |
| T5B - 14° | FILLAUT | X |
| T5B - 7° | BRUNET LEROY | CORDE MENDOZA |
| T4 - 16° | BENTOUNSI GUZZO | X |
| T4 - 10° | FERNANDEZ ANDRE | X |
| T4 - 5° | DORMOY | CARBONNEL |

2. Travaux et entretiens réalisés

- Remplacement des colonnes d'arrivées d'eau sanitaire et d'évacuation des eaux usées des cuisines. Accompagnement des travaux par le CS
- Reprise des épaufrures et des joints d'étanchéité des façades
- Reprise de l'évacuation des eaux pluviales devant l'entrée du local à vélos
- Contrôle et mise en conformité des installations de gaz privatives
- Recherche de l'amiante (DAT) dans la tour et dans la chaufferie
- Modification de l'emplacement des extincteurs dans les escaliers et ajouts de 6 appareils pour avoir un extincteur à tous les étages impairs
- Remplacement de la porte extérieure du local vélo et modification de la fermeture
- Contrôle quinquennal des ascenseurs
- Audit des ascenseurs confié au cabinet DEKRA (en attente du rapport)
- Débroussaillage
- Elagage des arbres
- Vérifications et réparations de l'arrosage des espaces verts
- Interventions multiples sur les ascenseurs
- Interventions multiples sur les portes des garages, changement de prestataire
- Réparations des portes et grooms
- Marquage des poubelles
- Achat d'un photocopieur pour le local du CS
- Vérification de la trappe de désenfumage, de la colonne sèche et des extincteurs
- Suivi par le CS de la maintenance et de l'exploitation de la chaufferie réalisé par le cabinet ACCEO

3. Convention IRSI

Elle remplace la convention CIDRE en cas de dégâts des eaux chez les résidents

Le résident sinistré fait une déclaration à son propre assureur. Celui-ci peut prendre en charge :

- La recherche de fuite et son financement en mettant en cause les parties concernées
- Les réparations des conséquences du sinistre pour un montant maximal global de 5 000 €.

4. Travaux à réaliser

RENOVATION DE LA CHAUFFERIE

ETAT ACTUEL de la chaufferie

- Deux chaudières en service, à gaz, d'anciennes générations installées en 2000, pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire
- Une installation qui date de la construction de la tour à quelques modifications près réalisées en 2000 et 2007.
- Trois contrats en cours avec l'entreprise ST PAUL, signés en 2009 et qui arrivent à échéance en juin 2022.

Contrat P1 : Fourniture de gaz

Contrat P2 : Maintenance du matériel, forfait mensuel payé pendant la saison de chauffe

Contrat P3 : Garantie totale et renouvellement à l'identique du gros matériel, forfait mensuel.

Le reliquat en fin de contrat du P3 actuel est conservé par le prestataire (soit actuellement environ 50 000 €)

DEPENSES ANNUELLES pour le chauffage et l'eau chaude

| Exercice | Montant TTC |
|-----------------|-------------|
| 2016/2017 | 73 300 € |
| 2017/2018 | 77 800 € |
| 2018/2019 | 85 400 € |
| Moyenne / 3 ans | 78 900 € |

AUDIT des installations (chauffage et eau chaude)

Il a été réalisé par le cabinet ACCEO en Mars 2018. (Rapport complet en ligne sur <https://www.biscaye.fr/>)

En voici les principales conclusions :

- Etat de conservation :
Corrosion avancée sur la partie eau chaude
Condensation importante sur le conduit de cheminée
- Sécurité :
Locaux non conformes à la législation actuelle
- Préconisations :
Rénovation avec remplacement des 2 chaudières par des chaudières à condensation ayant un meilleur rendement et mise en conformité des installations

LE PROJET

Rénovation complète de l'installation en chaufferie (chauffage et production d'eau chaude sanitaire) en suivant les préconisations du bureau d'étude ACCEO.

COÛT de la RENOVATION

Trois entreprises ont été consultées par le cabinet ACCEO

- 1 - ST PAUL exploitant actuel
- 2 - SOGITECH
- 3 - ENGY COFIDIS

| Entreprise | Devis travaux TTC | Suivi des travaux TTC | Prime (CEE) | Participation du prestataire | COUT TOTAL TTC |
|----------------|-------------------|-----------------------|-------------|------------------------------|----------------|
| 1 ST PAUL | 165 200 € | +10 000 € | -17 700 € | - 50 000 € | 107 500 € |
| 2 SOGITEC | 182 700 € | +10 000 € | -14 200 € | | 178 500 € |
| 3 ENGY COFIDIS | 186 000 € | +10 000 € | -15 300 € | | 180 700 € |

Remarques : La prime CEE risque de ne pas être reconduite en 2021 !
Documents techniques des entreprises consultables en intégralité sur
<https://www.biscaye.fr/>

COMMENT financer la RENOVATION ?

Solution 1 : Travaux et financement par ST PAUL

ST PAUL prend en charge l'investissement pour financer le montant des travaux, mais en contrepartie majeure le contrat P3 avec une durée sur 8 ou 10 ans.

| | ST PAUL contrat 8 ans | ST PAUL contrat 10 ans |
|---|-----------------------|------------------------|
| Travaux en paiement immédiat | 0 | 0 |
| Coût total (TTC) du projet sur la durée | 632 000 € | 764 000 € |
| Coût annuel (TTC) | 79 000 € | 76 400 € |

Calculs détaillés en annexe 1

Nous ne changeons pas de prestataire et nous ne payons rien dans l'immédiat.

Solution 2 : Travaux en paiement immédiat

Nous payons les travaux maintenant et nous souscrivons de nouveaux contrats P2 et P3 pour une durée de 8 ans soit avec ST PAUL soit avec les nouveaux prestataires SOGITEC ou ENGY
Les contrats P2 et P3 sont revus à la baisse par rapport au coût actuel car les installations seront neuves.

| | 1 - ST PAUL contrat 8 ans | 2 - SOGITEC contrat 8 ans | 3 - ENGY COFIDIS contrat 8 ans |
|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|
| Travaux (TTC) en paiement immédiat | 107 500 € | 178 500 € | 180 700 € |
| Coût total (TTC) du projet sur 8 ans | 625 900 € | 682 500 € | 684 700 € |
| Coût annuel (TTC) | 78 300 € | 85 300 € | 85 600 € |

Calculs détaillés en annexe 2

Attention : Nous devons payer dans l'immédiat le montant des travaux (montant de la première ligne)

AVIS du Conseil Syndical

- Les installations sont âgées, peu performantes, non conformes aux normes actuelles.
- Le coût d'une remise à niveau et en conformité serait du même ordre que celui d'une rénovation faite avec du matériel moderne ayant un meilleur rendement (chaudières à condensation).
- **Le Conseil Syndical préconise la solution 1 avec un contrat sur 10 ans (coût annuel inférieur).**

CONDAMNATION OU RENOVATION DES VIDE-ORDURES

Lors du remplacement des colonnes d'arrivée d'eau sanitaire froide et chaude, l'usage des vide-ordures a été suspendu.

Le collage des sabots réalisé par le CS, a permis de constater l'état de vétusté avancé de ce dispositif et les risques de blessure par des sabots cassés ou en partie arrachés.

L'état sanitaire global des vide-ordures est entièrement non conforme aux normes actuelles d'hygiène et présente des risques pour les utilisateurs.

Nous devons prendre la décision, soit de condamner les vide-ordures définitivement pour des raisons impératives d'hygiène, soit de les remettre en conformité pour retrouver un usage sécurisé.

- La condamnation des vide-ordures a un coût d'environ 1700 € (devis Burgio) auquel doit s'ajouter la peinture du local en sous-sol
- La remise en conformité des vide-ordures pour leur remise en route a un coût d'environ 15 000 € (devis Abeille Rénovation), auquel s'ajoute la mise en sécurité du réceptacle au niveau du sous-sol.

Remarque : D'après la loi Elan modifiée en juin 2020, le vote se fait à l'article 24 soit à la majorité des présents ou représentés ainsi que des votes par correspondance.

BADGES POUR LES PORTILLONS DE GARAGES

Afin d'éviter de façon récurrente le bris des clés dans les serrures des portillons des garages, nous envisageons de remplacer les trois serrures des portes d'accès aux garages par des serrures électriques commandées par badge (comme pour l'accès aux caves).

Le CS demande à l'assemblée un mandat pour cette réalisation (La société S3E propose une intervention pour environ 3 300 €).

ANNEXES

Annexe 1

| | ST PAUL contrat 8 ans | ST PAUL contrat 10 ans |
|-----------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Travaux en paiement immédiat | 0 | 0 |
| Contrat P1 | 54 000 | 54 000 |
| Contrat P2 | 5 400 | 5 400 |
| Contrat P3 | 19 600 | 17 000 |
| Coût total du projet sur la durée | 632 000 | 764 000 |
| Coût annuel | 79 000 € TTC | 76 400 € TTC |

Annexe 2

| | 1 - ST PAUL contrat 8 ans | 2 - SOGITEC contrat 8 ans | 3 - ENGY COFIDIS contrat 8 ans |
|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|
| Travaux en paiement immédiat | 107 500 TTC | 178 500 TTC | 180 700 TTC |
| Contrat P1 | 54 000 | 54 000 | 54 000 |
| Contrat P2 | 5 400 | 5 000 | 5 000 |
| Contrat P3 | 5 400 | 4 000 | 4 000 |
| Total des contrats sur la durée | 518 400 | 504 000 | 504 000 |
| Coût total du projet sur la durée | 625 900 | 682 500 | 684 700 |
| Coût annuel | 78 300 € TTC | 85 300 € TTC | 85 600 € TTC |