

Compte Rendu Conseil de l'Union du 29 III 2021 en visioconférence 17h -19h

Présent(e)s : Mme Legros - Mme Loudhini - Mme Reynier – M.Sicard – M. St-Etienne – M.Lavastre - M.Rochereau – M.Fourtet – M.Blanc – M.Maroux – M.Monier – M. Devalland – M.Turquet – M.Noël (soit : 8 titulaires CU + 1 suppléant sur les 21 membres du CU + 5 invités).

Absentéisme qui pourrait être problématique lors des prochains votes des décisions à prendre

Horaires des prochaines réunions CTE - CU - CU+CS : 18h (pas d'opposition)

Comptes – Rendus des réunions : comité de suivi – CTE - CU : à intégrer par copropriété sur le site

Commissions

Commission	Objet	Entreprise	Opérations	Observations	
Marchés et contrats : Animatrice : Mme Christine Loudhini	Changement tableaux électriques pour 18 entrées	2A service minute + Odysseum	Négociation devis : remise 44 € TTC par entrée Début des remplacements	Commencera par la Maison 1 en raison de sa vétusté	
	- 2 tableaux déjà rénovés (entrée 3 et 9) – reste 4 tableaux à présenter aux futurs AG - les tableaux ne sont plus aux normes actuelles : pas de différentiel 30 mA (nombreuses entrées)				
	Installation caméras dans 19 entrées	Sécur Copro	Négociation prix : 31878 € au lieu de 38127 € Début des travaux : câblage + installation nouvelles caméras en avril	- à négocier la dépose des caméras fictives dans les halls pour éviter de dégrader les murs	
	Réorganisation surveillance sous -sol				
	- négociation du prix importante car devis réalisé sur la base de la caméra la plus éloignée dans plus de câblage				
	En attente	Schindler	2A service minute + interventions	Bordereau de prix de ses interventions	A remettre
				Réunion à programmer : - point sur le marché actuel - préparation prochain AO	01 juillet 18 – 30
Foncia			1 échéancier à jour des 5 dernières années	A remettre	
- 10 ans de négociation avec Schindler et l'expertise du bureau d'études SEA – 10 ans que Schindler veut que l'on change des matériels : portes + filerie – actuellement gros problèmes de portes (bruit – à-coups) et d'électricité (passage à des éclairages led) - Mise à disposition de 2 opérateurs portes (droite et gauche) pour récupération de pièces en cas de panne					

Sécurité : Animateur : M.Patrick Lavastre	Installation caméras dans 19 entrées + Réorganisation	Sécur Copro	- validation de l'équipement et des emplacements des caméras	-formaliser la procédure pour « lire » les vidéos selon les règles du RGPD (1) (Règlement Européen pour la	
	En attente		Formation des personnes qualifiées au traitement des données		
		- On ne peut lire que les images pour des vols dégradations ou encombrants dans les parties communes (pas de lecture pour des problèmes de comportement ou d'enquête de voisinage)			
		2A service minute +	Réunion à programmer sur la gestion des badges	- pas de traçabilité sur les codes d'accès - comment limiter le nombre de badges ?	
-2 opérateurs : 2A pour les badges de proximité (vigik) et Sud Maintenance pour les télécommandes garages ou émetteurs pour le fournisseur - réflexion à tenir : comment gère-t-on les badges, les					
Juridique Animateur : M.Gérard Blanc	Récupération séquestre des soldes	Maître RAMA	Demande faite à l'avocat de lancer la requête	Point semestriel à prévoir	
		En attente	Réunion commission en mai / juin	Procédure individuelle 2012 pour le préjudice dû aux	
	- volonté de Foncia : récupérer le séquestre pour le placer sur un compte séparé - Mme Legros informe des difficultés à percevoir la somme due (courriel circonstancié à				
Travaux Exceptionnels	Remise atlas des plans	CoO	Module 1 : connaissance du	+ étude audit Energie SergiE	

<p>(1E) : projet protection solaire : Animateur : M. Michel Devalland <i>Communiquer aux membres de la CU :</i> - le contrat de CoO - le power-point sur l'opération de rénovation de la copropriété « les Roses » et le rôle déterminant du réseau d'accompagnateurs (versus froid du projet Port Juvénal)</p>	<p>Questionnaire : Résultats suite au dépouillement fin avril -début mai</p>	CoO - CTE	<ul style="list-style-type: none"> - validation à la Commission TE du 24 mars 21 (M2 : questionnaire auprès des résidents) - diffuser semaine 13 (29 III – 02 IV) - retour le 14 IV pour dépouillement - prévoir affiche de 	<ul style="list-style-type: none"> -Diffusion à l'ensemble des copropriétaires et résidents (boitage AV2E) Retour : BAL AV2E entrée 12 + courriel Michel de Lausun + bureaux
	<p>Animation</p>	Foncia -CoO - CTE - CU	<ul style="list-style-type: none"> - 26 au 30 avril : rencontre COO point sur Module 3 : recherche de scénarios + étude et proposition de l'animation à mettre en place pour mobiliser les copropriétaires 	<p>Dates des réunions à préciser</p>
	<p>Suite présentation et argumentation de la note de JP Noël et les différentes prises de position des membres du CU présents : accord est donné pour la mise en place d'un facilitateur dont les modalités d'intervention sont à définir avec CoO en s'appuyant sur l'expertise de l'Alec. En gardant toujours à l'esprit qu' il n'y a qu'un seul objectif : obtenir</p>			
	<p>Comité de pilotage institutionnel : Mission Grand Cœur (MGC)/Architecte des Bâtiments de France (ABF)/ Direction Régionale des Actions Culturelles (DRAC)/ Ville de Montpellier/</p>	Foncia – CTE - CoO	<ul style="list-style-type: none"> - 06 mai- 14h30 : réunion préparatoire du copil (Module 4 : recueil des agréments institutionnels) - 19 mai- 14h30 : réunion copil - 25 au 28 avril : débriefing+ retour 	<p>Réunion qui compte tenu des mesures sanitaires se déroulera à la MGC avec 5 participants maximum autres que les institutionnels +</p>
<p>M.Blanc – Mmes Loudhini et Legros volontaires pour pose sonde</p>	<p>Pose sondes appartements : proposition M. Monier : à étendre aux mois de printemps et</p>	CoO- Résidents Port Juvénal	<ul style="list-style-type: none"> - juillet-aout 2021 (Module 5 : mesures thermiques et SDT) 	<p>Merci de vous porter volontaire</p>

	Tenue de l'assemblée générale exceptionnelle (AGE) et des assemblées générales ordinaires (AGO)	Foncia - CTE- CU- CoO	-octobre : AGE (Module 6 : faisabilité et chiffrage – présentation synthèse pour les AG) : choix du scénario le plus fiable+ vote étude tranche conditionnelle (qui selon le scénario retenu, détaillera et décrira de façon précise et chiffrée, à l'aide de coupes, de plans, de détails techniques, la nature du	Programmation envisageable SI tous les engagements sont tenus en temps et en heure – à suivre de très près en raison des délais de convocation Tranche conditionnelle proportionnelle aux
(2)Tranche conditionnelle à financer sur les fonds de la « réserve canalisations » : avec accord de l' AGE				
TE : étude rafraîchissement	-Etude de faisabilité du raccordement au réseau d'eau glacée de la SERM	SergiE	- études des besoins (ratios) : 3s	Etude en cours : finalisée fin juin
		Foncia	- étude juridique du raccordement, de sa gestion et de son coût par appartement raccordé au réseau d'eau glacé	(Gain maximal de 4 à 5°) Question M. Monier : la surventilation nocturne avec
TE : locaux poubelles	MO	Bureau espace Provence	Accord pour suivre le dossier	Ancien BET disparu
	Réalisation travaux	Noisy LR (TCE) VIP	Vont être contactées par le MO suite accord de son assurance	Opération lancée depuis plusieurs années qu'il faut
Vérification des comptes Animateur :	Vérification intermédiaire des factures	Foncia	Le 01 IV à 9h 15 Le 06 IV après-midi, si nécessaire	Factures du 01 juillet 2020 au 28 février 2021
Autres dossiers				
Chaufferie : (Station en très état avec les changements de matériels qui viennent de se	Changement échangeur principal	IDEX	Changement été 2020 CEE – SERM : 20 000€ HT	Plus possibilité de travaux pendant 2
	Changement 2 pompes primaires ECS		Changement effectué du 22 au 26 mars	Financement P3 Garantie totale

Recharge des véhicules en sous-sol	Convention IRVE Raccordement Electricité	OCEA	- prend en charges les investissements de l'installation - en attente du rdv pour	Convention opposable aux demandes individuelles			
- 3 demandes de renseignements – pas de demande officielle pour le moment - dès signature de la convention : envoi note d'information Foncia à l'ensemble des							
A venir							
Façades nettoyées Rdc et R+1 sur périphérie du	Sondage et réparation des éclats de maçonnerie dont	Midi Ravalement	Devis : 9185 €	En attente autres devis			
Murets et Poteaux	Nettoyage		Devis :2332 €				
- Piliers d'éclairage appartenant à la mairie : ne plus faire demande de devis : M.Turquet signale que les piliers 1 et 24 viennent d'être nettoyés par la mairie							
En allège du mur rideau	2 éléments en « emalit » à changer	Recherche entreprise	Demande devis	« emalit » : vitrage émaillé et opaque			
Sous – sol résidence	Analyses et préconisations pour les fissures béton de 8 piliers à côté du joint de dilatation jouxtant les locaux poubelles :	Recherche ingénieur béton pour intervenir	Demande devis : environ 1500€ pour la visite et le rapport Mme Legros fera parvenir les coordonnées d'ingénieurs BET à Foncia				
Divers							
Livret d'Accueil : - refaire une distribution du livret d'accueil pour informer les résidents de leurs droits et devoirs et limiter les incivilités - Mme Regnier va faire parvenir la version Word à Foncia – à intégrer au site myfoncia par copropriété – faire							
Référent Communication CU : mettre en place un référent Communication du CU en charge de coordonner les actions de communication							
(1) Les règles européennes RGPD à respecter : * la protection réelle des données, le principe du « Privacy by design » soit la protection dès la conception du projet, du service, du produit ou du système *le consentement du consommateur * le vrai droit à l'oubli ou à l'effacement *l'accès de l'utilisateur à ses							

(2) Pour financer par le fonds de réserve « procédure canalisations » il faut une décision d'AG de l'UNION donc que chaque AG de copropriété se prononce aussi. Actuellement : Etudes cabinet CoO et SergiE, travaux locaux poubelles. Pour les réparations de canalisations encastrées (en forte diminution) les dépenses sont prises sur le budget de fonctionnement

Pour financer par le fonds de travaux de la loi ALUR il faut une décision de l'AG concernée, donc à mettre à l'ordre du jour à partir de la prochaine AG.

Les travaux décidés en AG sans financement par le fonds de travaux ou le fonds de réserve « procédure

(3) Les listes de diffusions :

- Représentants à l'UNION

- La liste des CS. Il n'y a pas une seule liste mais une par CS. La fin du N° de plan comptable est le N° de la Maison : exemple : 481 = Maison 1 - 492 = Maison 10 à 12. En caractère gras le ou la président(e).

- Liste de diffusion de la commission TRAVAUX EXCEPTIONNELS

Les commissions préparent les dossiers pour le Conseil de l'Union.

Le rôle des représentants des copropriétaires auprès du Syndic (UNION ou CS) : vérifier son travail et l'assister donc transmettre les informations soit vers les copropriétaires soit vers le syndic.

Les membres de l'Union étant les copropriétés et non les copropriétaires ; l'Union n'a pas de site pour communiquer avec les résidents. C'est pour cela que les PV d'AG, les CR de visites (etc..) sont dupliqués sur