

LES VILLAS DU LAC

CONSEIL SYNDICAL

29/03/2024 - 15H30

NEXITY : Nathalie VERRIER, Elodie GILDARD

PRESENTS SUR PLACE : Mr Xavier CORBEL, Mme Geraldine CAETANO, Mme Sonia GUIDOLIN, Mr Émeric LAUREYS, Mr Guillaume BERNAL, Mr Fabien RICHARD, Mr Vincent BIRADE

PRESENTS EN VISIO : Mr Yves BLANCHARD – Mme Lydie PILONE

ABSENTS excusés : Mr Mathieu PRAEGER – Mme Sophie DE BROSSE -.Mr Brian Mc TEGGART

ODJ :

- **Changement disjoncteurs transfo** : le devis a été validé
 - **Taille haie périphérique** : le devis a été validé réalisation novembre (du 15 mars jusqu'à octobre, interdiction de tailler les haies)
 - **Liaison petit bassin/ grand bassin** : commande lancée (validé) – grand bassin et petit bassin sur la même distribution. pour éviter la gestion autonome du petit, avec l'objectif d'économiser des produits(aujourd'hui petit bassin géré à part par pompes doseuses), de l'eau (tout se passe dans le local technique, pas de travaux extérieurs).
 - **Changement sectionneurs** : commande faite
 - **Revêtement petit bassin** : société COMPOSITE APPLICATION (décès de la gérante). Trouver une nouvelle entreprise (PNG ? mais très cher...). Piste pour entreprise sur AIRE SUR ADOUR (Sonia) / à faire en avril ou mai (si pas de solution immédiate, décaler à l'année prochaine).
 - **Démoussage toiture hôtel** : devis validé auprès de LANDES TOITURES
 - **Règlement de copropriété** : point de Nathalie : le géomètre validé par l'Assemblée Générale a été relancé à plusieurs reprises sans retour, ce denier est parti à la retraite le successeur doit se rapprocher de nous.
 - **Ombrières solaires** :
Il faudra retirer les arbres, déterminer les places de parking afin de la mettre aux normes (dimension), refaire l'évacuation EP, réfléchir à l'aménagement parking (barrière.....) :
équipe de travail à voir à la prochaine réunion (.....,)
Couper mûrier-platanes : (à présenter en AG) : les muriers platanes posent des problèmes : parking endommagé, impossibilité de se garer à certains endroits au regard de la déformation de l'enrobée causée par les racines des muriers platanes. Ce projet sera à présenter à la prochaine Assemblée générale
- Portique* : pour parer à la non mise en place de portiques limitant l'entrée à la résidence, on a la possibilité de mettre des panneaux « **PARKING PRIVE** » / « **PROPRIETE PRIVE** » et à partir de là, il nous est plus facile d'intervenir..

- **Réseau télé** : deux sociétés ont été consultées AT2M et OE RENOVATION. AT2M doit revenir dans le courant du mois de juin afin de compléter les tests et voir la possibilité de mettre des antennes classiques en lieu et place du système FRANSAT actuel.

Équipe dossier réseau télé : Fabien, Xavier.

- **Réseau wifi fibre** : en cours. Nathalie a repris contact SYDEC. : il faudra faire arriver fibre jusqu'au local technique de l'hôtel (la box y est déjà présente) et on changera box ADSL par une box suffisamment puissante, spéciale fibre.

Il y aura probablement les répéteurs à changer. Coût : partie SYDEC gratuite / si gaines ou autres bouchées (voir copropriété, donc coût éventuel). Les répéteurs seront à la charge de la copro. Nathalie s'en occupe.

Le réseau WIFI à utiliser est : « villas du lac_propriétaires »

- **Compteurs eau** : Guillaume avait travaillé dessus.

Point : faire chiffrage le montant des compteurs divisionnaires (Etude il y a 2 ans) à re consulter car les prix ne sont plus les mêmes.

A prendre en compte : installation de chaque villa (en très mauvais état avec des piquages en série)

A ce jour : *perte d'eau, installations abîmées...* on laisserait en série, il faudra modifier la distribution (sous l'évier) pour mettre un compteur.

Attention : les installations sont privées (difficulté éventuelle car c'est de la partie privative).

Nous devrions pouvoir faire l'installation à l'intérieur des villas plutôt qu'en extérieur.

A ce jour : 40K € d'eau l'année passée dont Piscine 5K€.

Amortissement à présenter pour voir l'intérêt sur le long-terme.

Budget à l'époque : 600€ par personne pour la pose de compteurs.

Équipe de travail compteurs : Guillaume.B , Émeric. L, Xavier.C, Fabien.R

Question : les personnes coupent-elles bien l'eau en partant ?

Réseau évacuation EU : Afin de limiter les risques sur le réseau d'évacuation des EU, il est souhaitable de prévoir un curage tous les 2 ans

En mars 2023, le passage caméra avait permis de détecter deux zones à risque sur le secteur ouest de la résidence (Canalisations déformées sous les maisons).

- **Coffret individuel hôtel** : litige compteurs électriques :

Quand on coupe un disjoncteur sur un appartement, on ne coupe pas tout l'appartement .

Il faut vérifier la répartition des circuits dans l'ensemble des logements.

ANDELEC vient mardi 2 avril faire le bilan (mercredi, jeudi, vendredi viennent mettre aux normes).

Litige ANDELEC expliqué par Nathalie.

Facturation : faire moyenne sur l'hôtel (il y a un compteur général permettant cela).

- **Journée participative** : UNANIMITE pour sa mise en place.

A faire lors de la journée :

- liste à venir des actions à mettre en place (Fabien avec David)
- Pompes d'EP nettoyer les regards et raccorder les pompes
- ajouter des racks à vélos sur les emplacements existants

- **Armoire TGBT : suivi Sonia GUIDOLIN** (on verra ce dossier en septembre)
- **La communication** : moyen de communication actuellement (MYNEXITY.FR, avec comptes-rendus de visite).
Mettre un support en place propre au CS : propositions = site internet ? newsletter ?
Le choix se porte davantage sur une newsletter.
Périodicité à définir : tous les mois / 2 mois / ponctuellement (à déterminer)...
Co-administrateurs newsletter : Fabien R, Vincent B (CS.) et Nathalie V (syndic)
- **Diffusion des codes portails**: sera faite sur 2 mois maximum (pour ne pas les diffuser trop en amont, surtout ceux de l'été).
- **Contrôle des entrées** : c'est validé. Nouveau boîtier à l'entrée, sera géré par NEXITY et à distance. Boîtier à clé WIFI . (code envoyé à distance).
il sera possible de rentrer des plages horaires. NEXITY du lundi au vendredi (matin) + quelqu'un du CS (plus tard à choisir pour le week-end notamment)
- **Vidéosurveillance (résolution en cours, votée, mais pas budgétisée)** : mettre vidéoprotection au niveau de l'hôtel pour vue sur parking et soit une au-dessus du kiosque de David soit deuxième enregistrement dans le local de David.
Autorisation à la préfecture : à l'entreprise de faire les demandes
Équipe pour la vidéosurveillance : (Sonia G. Nathalie)
- **dossier procédure piscine** : pour info. Pas encore de nouvelles du procès (début avril).
- **Rambarde piscine** : déjà validé. A lancer. Fabien R, Nathalie.
Prévoir pose (Xavier, Émeric, Fabien, David)
- **Abri transats piscine** : envisager de faire un abri, pour pouvoir les protéger.
DP à réaliser (- 20m²) **Xavier, Fabien, Émeric en octobre / novembre**
- **Aire pour vélos** : manque une aire de vélos pour la partie hôtel / mettre derrière l'hôtel.
Fabien, Aymeric, David, Xavier

PROJETS FUTURS :

- **Changement de clôture extérieure périphérique** (NV avait fait étude à ce sujet). Sécuriser le tour de la résidence, prioriser certaines zones. 5-6 ans budget de 100K. A voir en septembre.
- **Clôture mini-golf** : entourer le mini-golf, éviter que les vélos viennent dessus. Réactualiser devis, prévoir en AG. Equipe pour réfléchir le projet : Nathalie. Décision : reparler du sujet plus tard.
- **Réfection sol city stade** : pas urgent mais envisager, passer à la prochaine AG ? En reparler en septembre.
- **Re négocier contrat électricité** (se termine 31/12/2024). NV a eu EDF pour renégocier (prix bloqués sur 3 ans car considérés comme « grands comptes »).
Équipe : Nathalie V, Géraldine C , Vincent B, Fabien R

PROCHAINES ECHEANCES :

Prochaine réunion CS : vendredi 24 mai 15H30

Journée participative : samedi 25 mai 2024