

## ANNEXE II

# RAPPORT DE L'ACTIVITE DE L'UNION AU COURS DU MANDAT 2004-2007

## 2004

### Fin des travaux en sous-stations

- Rénovation des sous-stations (sauf Aubades) âgées de plus de 45 ans permettant :
  - De limiter la prolifération de légionelles,
  - De diminuer l'entartrage des canalisations d'eau chaude sanitaire.

### Collecte sélective des déchets ménagers

- Fin des travaux d'aménagement des locaux en sous-sol (sauf Aubades) en vue de recevoir les conteneurs permettant le tri sélectif, (4 flux),
- Mise en route du tri sélectif sur toute la façade Est avec dépôt des conteneurs sur le trottoir,
- Finalisation du dossier site de transit par des rencontres suivies avec la Municipalité pour une prise en charge partagée des investissements.

### Dix assemblées générales ordinaires en mai et juin 2004 pour les budgets 2004 et 2005

### Diagnostics Apave réalisés en 2003

- Ils ont d'une part facilité la mise en place du carnet d'entretien,
- Ils ont d'autre part servi de base dans la planification des actions à mener :

#### ■ Sécurité incendie :

Une séance de travail organisée avec Monsieur Armel Louis, Maire adjoint en charge de la sécurité et Président syndic du square des Ormes, et le lieutenant François Giraud, chef du corps des sapeurs pompiers de Marly conforte les points à prendre en considération, dont le premier est le besoin d'un approvisionnement rapide en eau :

1. C'est l'origine de l'étude sur les poteaux incendie : remise aux normes des poteaux du parc central puis mise en place du projet et financement de poteaux complémentaires sur les deux parties du domaine Est (2006) et Ouest (2007) ensuite.

2. L'accessibilité aux bâtiments est étudiée : le double stationnement est remis en cause. Il vient d'être supprimé aux Aubades et Villebenettes et il l'avait été précédemment à Grandchamp par décision du conseil syndical.

3. Les arbres ne doivent pas empêcher l'emploi de la

grande échelle : Le plan d'élagage triennal établi mettra cette tâche en priorité 1.

4. Beaucoup d'autres recommandations ont été listées, dont toutes les mesures visant à limiter la propagation de l'incendie (voir Gazette n° 290 page 33).

5. Parmi celles-ci et à la suite de l'incendie du palier du premier étage de l'escalier 4 square de Grandchamp, les travaux sur châssis existants pour créer les trappes de désenfumage au dernier étage ont été votés par les assemblées générales de 2004.

#### ■ Sécurité anti-intrusion

Elle contribue à la sécurité incendie. Les nombreux actes de vandalismes, dont les départs de feux dans les sous-sols ont conduit à l'élaboration du premier dossier d'organisation des accès des immeubles présenté aux assemblées générales ordinaires des syndicats de 2004.

Avec la sécurité anti-intrusion, il proposait l'application de recommandations anti-incendie telles que la séparation des cages d'escalier avec des circulations protégées par des sas ainsi que la remise en conformité des ventilations, celles-ci pouvant constituer de véritables cheminées de tirage favorisant la propagation de l'incendie dans une même colonne d'appartements.

Ce projet, très complet, n'a été considéré que sur son coût élevé par les copropriétaires dont le vote n'a pas atteint la double majorité de l'article 26 requise à l'époque.

A la suite de ce refus, un nouveau dossier allégé sera envisagé.

#### ■ Sécurité hygiène

En particulier celle des réseaux.

→ La sécurité du réseau d'eau froide est correcte mais sa conception et son ancienneté induisent de nombreuses coupures étendues pour reprises de fuites importantes. La recherche de suivi technique conduit à la préparation du dossier d'aménagement du réseau d'eau froide enterré par la pose de :

- Compteurs par square pour surveiller la consommation et repérer les fuites,

- Vannes trois voies de sectionnement pour isoler le secteur de fuites permettant de réparer sans interruption de la fourniture d'eau dans tout le domaine.

Parallèlement, a lieu la rénovation par tranche du



réseau intérieur dans les sous-sols des bâtiments (deuxième tranche de Sablons).

⇒ Le réseau d'assainissement d'origine nécessitera d'importants investissements à terme.

#### Continuation de la mission Energie & Services

- Après l'obtention d'une prise en charge de 140.000 euros pour les sous-stations, les négociations concernant le contrat chauffage n'aboutissent pas aux résultats escomptés concernant l'ajustement de l'objectif de base du contrat estimé par Elyo à 18 900 MWh en rapport avec l'exploitation réelle. Cependant, des pondérations sont introduites dans le calcul du coût de la chaleur permettant d'économiser de l'ordre de 100.000 euros par an. Ce sera l'avenant n° 1.
- Cet avenant, introduisant un mécanisme d'intéressement, conduit aux premières réflexions d'amélioration du pilotage de l'exploitation.
- En électricité, il est à noter l'économie sur les coûts par une modification des contrats EDF grâce aux changements de comptages.

#### Sécurisation des bureaux particulièrement exposés et organisation du service actuel de sécurité pour le domaine

- Mise en place de protections pour les bureaux du rez-de-chaussée à la suite de vol par effraction,
- Organisation du travail des agents avec des prestations externes en régie,
- Pérennisation de l'organisation avec contrat de prestations externes.

#### Fin de la procédure d'assignation lancée par quatre copropriétaires des Aubades en juillet 2002 à l'encontre de leur syndicat

- Notification du jugement en juin,
- Décision de ne pas faire appel, décision d'une assemblée générale extraordinaire en fin d'année pour la réalisation de travaux identiques aux précédents aux majorités imposées par le jugement,
- Réactualisation des devis pour la sous-station,
- Nouvel appel d'offres pour la construction des locaux du tri sélectif, en sous-sol,
- Assemblée générale extraordinaire du square des Aubades en décembre 2004 : votes très largement positifs et les travaux démarrent dès la fin du délai de recours.

#### Vie dans la cité

- Participation au plan local d'urbanisme (PLU),
- Décision de la municipalité de célébrer le cinquantième des Grandes Terres et démarrage des réunions de préparation des actions.

## 2005

#### Réseau d'eau froide

- Mise en place des travaux d'aménagement du réseau extérieur avec des vannes de sectionnement et des compteurs,
- Rénovation par tranche du réseau intérieur dans les sous-sols des bâtiments (Villebenettes).

#### Réalisation de la rénovation de la sous-station des Aubades

#### Collecte sélective des déchets ménagers

- Réalisation des travaux des locaux en sous-sol pour les Aubades.
- Réalisation du site de transit : le génie civil est à la charge de l'Union, la fourniture des bennes, dont certaines compactrices, est à celle de la municipalité.
- L'exploitation démarre pour l'ensemble du domaine en septembre 2005 ; elle est, d'emblée, complètement opérationnelle.
- La totale indépendance d'actions par rapport au ramassage assuré par le prestataire de la Mairie et la réorganisation du travail avec prestations externes en régie, puis contrat d'externalisation, ont permis une économie dirigée sur ce poste, bien matérialisée par les résultats 2006.
- Mise en place des travaux d'accès au local tri du 11 Sablons.

#### Dix assemblées générales ordinaires en mai juin 2005 pour les budgets 2005 et 2006

#### Télévision Numérique Terrestre

- Mise en place rapide et efficace pour un coût maîtrisé de l'adaptation du réseau interne de TV/FM à la réception de la TNT.

#### Organisation des accès des immeubles

- Etude et conception du dossier allégé.

#### Assurance nouveau contrat

- Meilleure couverture d'assurance,
- Montant de primes moins élevé avec un meilleur service.

#### Mise en place des prescriptions Apave pour la sécurité du personnel selon le code du travail

#### Règlements de copropriété, statuts et CATAc

#### Dix assemblées générales extraordinaires en novembre et décembre 2005 votent à l'article 24 :

- En application de l'article 49 de la loi SRU, les adapta-



tions des règlements rendues nécessaires par les modifications législatives depuis leur établissement,

■ A partir du texte fondateur, le cahier des charges du 27 décembre 1956 et les statuts de l'association syndicale libre (ASL),

■ Suivant le modèle de règlement type rédigé par l'ordre des géomètres experts,

→ Le règlement conventionnel de copropriété actualisé

• Incluant l'état descriptif de division,

• Déterminant la destination des parties privatives et des parties communes et leurs conditions de jouissance,

• Fixant les règles d'administration des parties communes.

→ Les statuts de l'Union devant gérer les parties communes entre les syndicats et les services communs, confortés dans leur rôle coopératif et fédératif.

→ La convention d'assistance technique, administrative et comptable (CATAC) par laquelle les Présidents syndicats confient à l'Union la gestion des prestations propres à leur syndicat, maintenant une cohésion économique.

Ainsi,

1. Les dépenses de fonctionnement et de maintenance sont classées et comptabilisées distinctement :

• A chacun des syndicats pour leur part propre,

• A l'Union , pour sa part propre,

• , pour la part indivise entre les syndicats,

• , pour la maintenance à caractère plu-

riannuel du fonds de mutualisation et de prévoyance.

2. Les charges qui en découlent sont réparties selon trois clés différentes affectées aux lots "appartements", "caves" et "parkings".

→ La publication à la conservation des hypothèques de tous les documents, indispensable pour les rendre opposables à tous les copropriétaires.

#### Continuation de la mission Energie & Services

■ Ouverture d'un débat avec la direction générale d'Elyo, suite à de nouveaux changements de personnel et à une insuffisance de qualité des échanges à tous les niveaux tant de décision que d'exécution.

■ Contrat de chauffage de la société Elyo :

• Prise en compte de la demande de révision totale du contrat,

■ Etudes pour l'optimisation de l'exploitation afin de diminuer la consommation par tous les moyens.

■ Electricité : continuation de la mission sur l'économie des coûts.

#### Vie dans la cité

■ Cinquantenaire des Grandes Terres : des réunions régulières d'échanges permettent à l'équipe du Service

Culturel de Marly d'élaborer le contenu des deux expositions relatant l'histoire du domaine et la série d'articles dans la Chronique de Marly.

■ Début de réunions suivies avec la Municipalité, les services municipaux concernés et les représentants de Champion :

• Obtention de l'adjonction au permis de construire d'un bac de rétention des eaux pluviales afin de limiter en cas d'orages les inondations dans les sous-sols des bâtiments de l'ouest, particulièrement fréquentes depuis la modification du Centre Commercial en 1995, toutes ses eaux pluviales se déversant dans les réseaux du domaine.

• Abandon du projet d'abattage de 7 arbres supplémentaires à hautes tiges contribuant à une barrière végétale entre les riverains et Champion.

## 2006

C'est une année principalement axée sur le dossier chaleur.

■ Année préoccupante compte tenu des informations très alarmistes des experts concernant l'évolution du prix du pétrole et du gaz,

■ Elaboration des budgets 2006 et 2007 en prenant en compte d'éventuelles augmentations très importantes de la facture du chauffage à répartir sur deux ans avec programmation d'une grande austérité sur tous les autres objectifs.

#### Continuation de la mission Energie & Services

■ Etudes d'actualisation du contrat de chauffage de la société Elyo :

• Remise en cause du mode de calcul de la chaleur,

• Découplage du P2 et du P3 sur le P1,

• TVA réduite à 5,5%,

• Finalisation et signature de l'avenant n° 2,

■ Optimisation de l'exploitation :

• Test de meilleur pilotage entre Aubades et Grandchamp, grâce à la pose de compteurs et de nouvelles vannes de régulation des débits, à réaliser pendant la période de chauffe de l'hiver 2006-2007,

• Etudes sur la finalisation de la gestion technique centralisée (GTC) en sous-station,

■ Electricité : continuation de la mission sur l'économie des coûts.

#### Etude de la rentabilité de la cogénération

■ Voir Gazette n° 295 pages 5 et 6.

#### Dix assemblées générales ordinaires des syndicats en mai et juin 2006 pour les budgets 2006 et 2007

■ Nouveau projet allégé d'organisation des accès des immeubles voté par six syndicats,



**Quatre assemblées générales extraordinaires en octobre 2006**

pour les autres syndicats (Sablons, Villebenettes, Monte-Cristo et Versailles I)

**Assurance nouveau contrat pour protection civile et pénale**

- Meilleure couverture d'assurance des personnes : présidents syndics et vice-présidents élus bénévoles et cadres des services de gestion.

**Démarrage des travaux d'organisation des accès des immeubles sur un square prototype (Aubades)**

Rénovation par tranche du réseau intérieur dans les sous-sols des bâtiments (Aubades).

Réalisation des poteaux incendie sur la façade Est

Etude de ravalement complet des façades finalisée

Audit des terrasses

Mise en forme du dossier des indemnités de fin de carrière (IFC) pour le personnel

**Accueil des réunions plénières des membres de l'Union des Syndicats des Grandes Copropriétés (USGC)**

- L'USGC a été créée en 1990 par Parly II, le Parc Montaigne, le Parc Saint Cyr, Elysée II et les Grandes Terres, en particulier pour échanger leurs expériences en matière de gestion coopérative.

**Vie dans la cité :**

- Cinquantenaire des Grandes Terres : organisation de l'aide logistique aux festivités organisées par la Municipalité.
- Réunions suivies avec la Municipalité, les services municipaux concernés et les représentants de Champion à la demande des riverains des Grandes Terres, en vue de la bonne intégration de l'extension de Champion dans leur environnement.

**2007 en cours**

Réalisation des poteaux incendie sur la façade Ouest

**Organisation des accès des immeubles**

- Elle est effective aujourd'hui dans les squares des Aubades, Grandchamp et Saint-Germain, et le sera dans les squares des Montferrands, Ormes et peut-être Versailles avant l'été.

Rénovation par tranche du réseau intérieur dans les sous-sols des bâtiments (Grandchamp).

**Démarrage du ravalement des façades de Saint-Germain**

**Dix assemblées générales ordinaires en mai et juin 2007 pour les budgets 2007 et 2008**

**Incendie du 10 square des Sablons**

- Tout le personnel des services de gestion a été mobilisé pour porter assistance et collaborer à la remise en état des lieux.

*Cet inventaire retrace les faits marquants de ces trois dernières années et n'est pas exhaustif de toutes les tâches réalisées, ne serait-ce qu'au plan de la gestion courante et de la mise en œuvre du plan pluriannuel avec tous les travaux programmés.*

*En conclusion, il faut souligner le rôle important de l'ensemble du personnel dans la qualité de la gestion au quotidien et remercier tout particulièrement ceux qui se sont distingués par leur fiabilité, leur compétence et leur dévouement.*

