

Conseil Syndical Principal – Compte Rendu du 16 décembre 2025

Résidence les Nouveaux Horizons

La réunion s'est tenue en présence de Mme STANKOVIC, représentante de Citya, dans la salle du Bâtiment 24.

Nombre de présents et représentés : 35

La séance est ouverte par **Monsieur Benjamin SALA**, Président du Conseil Syndical Principal, qui présente :

- La **nouvelle adresse de contact officielle** : csp.presidence@gmail.com,
- La **date prévisionnelle de l'Assemblée Générale** fixée au **19 mars 2026**,
- La mise en place d'**espaces Drive par commission**, dans une démarche de transparence (droits d'écriture pour les rapporteurs, droits de lecture pour les membres). Sur ce Drive chaque rapporteur pourra stocker les éléments nécessaires au fonctionnement de sa commission et ainsi permettre une meilleure transmission en cas de changement de rapporteur, cet espace servant également d'archive informatique (inexistante ou non transmise à ce jour).

1/ Commission Chauffage : Rapporteur M. Michaud

La commission rappelle que la **température contractuelle est fixée à 19°C** dans l'ensemble des logements. Le **réduit de nuit de -1,5°C**, appliqué entre 23h et 6h, reste en vigueur jusqu'à la fin du contrat Dalkia en 2028.

Il est rappelé que toute anomalie concernant le chauffage ou l'eau chaude sanitaire doit être signalée directement auprès de **Dalkia**, afin d'en assurer le suivi.

Pour l'**exercice 2024/2025**, les dépenses s'élèvent à 1 550 000 €, pour un budget voté de 1 682 000 €.

Le budget prévisionnel 2025/2026 est fixé à **1 717 000 €**. Cette hausse s'explique principalement par l'augmentation des taxes et de la TVA sur l'abonnement.

Concernant le **gaz cuisine**, les premières analyses des factures ENGIE indiquent un coût annuel conforme au budget, estimé à **80 000 €**, soit environ **95 € par logement et par an**.

2/ POPAC

M. SALA rappelle la présentation du **Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC)**, proposée par Saint-Quentin-en-Yvelines, via de son prestataire **Citémétrie**, sur la base d'une étude de 2022.

- Motifs : niveau d'impayés de deux syndicats secondaires et prix au m² inférieur de 26 % à la moyenne communale.
- Orientation envisagée : **action de communication externe** (agences immobilières) afin d'améliorer l'image et la valeur de la résidence et audit des finances.
- Point de vigilance : le label "**copropriété en difficulté**" associé au POPAC.

L'appel au service proposé par Citémétrie, doit être voté impérativement en Assemblée Générale.

Après débat sur l'opportunité, l'intérêt et les conséquences probables, telles que « classée résidence en difficulté », un vote du CSP est organisé pour la mise à l'ordre du jour à l'AGO, de faire appel à **Citémétrie**.

Résultat : 5 voix pour - 0 abstention - 30 voix contre.

Suite au débat et au rejet de l'intervention de **Citémétrie**, Il a été proposé le principe d'un audit des comptes réalisé par l'ARC. Le rapporteur de la commission finance va demander à l'ARC et fournira le devis pour le CSP du 06 Janvier 2026, afin que le CSP puisse prendre une décision sur cet audit.

3/ Etude Maître Conrad PPT

La synthèse de l'étude juridique et technique est présentée au CSP. Le scénario recommandé est celui de l'**isolation thermique par l'extérieur associée au chauffage**, permettant d'atteindre un gain énergétique cible de **35 %**.

Les travaux seraient répartis entre le syndicat principal et les syndicats secondaires, chacun conservant son autonomie de décision.

Le recours à un **Assistance à Maître d'Ouvrage (AMO) unique** et une **globalisation partielle** des opérations est **fortement recommandé**.

Chaque syndicat devra se prononcer par vote sur les travaux le concernant.

Les travaux (PPT) ne seront pas présentés en AGO du 19 mars 2026, ce dossier nécessite de nombreuses décisions et définitions finales des travaux qui ne seront pas prêtes en mars 2026.

Le principe d'une Assemblée Générale Extraordinaire dédiée uniquement sur ce sujet très important et complexe est retenu par le CSP. Cette assemblée sera décidée et définie dès que l'ensemble du dossier (Syndicat Principal et Secondaires) sera suffisamment avancé pour que l'AG prenne les décisions en toute connaissance.

4/ POINT PLAN PROPRETE : Rapporteure Mme LOCHON

La rapporteure rappelle le constat préoccupant concernant la présence de rongeurs sur la résidence.

Il est proposé de renforcer le contrat actuel en augmentant le nombre d'interventions annuelles, sans surcoût significatif.

Après plusieurs échanges entre le CSP et le syndic, il a été acté un avenant à 8 passages par an avec 2 traitements curatifs, mais avec une mise en concurrence pour le mois de Novembre 2026 (date d'échéance du contrat).

5/ TECHEM : Mme STANKOVIC

Le syndic nous informe que la procédure engagée avec la société TECHEM est toujours en cours.

Il est constaté que davantage de compteurs présentent des relevés erronés par rapport à l'année précédente.

Prochaine étape le 12/01/2026 avec l'avocat, car il a demandé un devis à expert pour valider et attester le travail du syndic sur les manquements constatés de TECHEM.

6/ Nouvel accès parc des Coudray : Mme STANKOVIC

Les travaux sont arrêtés sur ordre de la mairie en concertation avec le syndic, une proposition a été faite de remettre en état comme avant ou de continuer les travaux pour créer un chemin, selon l'acceptation ou non par la copropriété de ce nouvel accès.

Le CSP s'est prononcé sur l'acceptation ou non du projet : **33 contre - 1 pour - 1 abstention.**

Le **refus de ce nouvel accès** sera notifié par le Syndic à la Mairie d'Elancourt et donc la mairie devra remettre en état la zone comme avant le début des travaux.

7/ Création commission Communication et numérique :

Le bureau a statué sur la création d'une commission nommée « Communication et numérique »

M. LAWSON a fait parvenir une profession de foi pour être rapporteur, M. SALA a proposé également sa candidature, le CSP a voté. Il y a eu **16 voix pour M. LAWSON, 16 voix pour M. SALA, 1 Abstention.**

Il n'y a pas eu de majorité. En conséquence, le président, compte tenu des remarques faites en séance sur l'opportunité ou pas de cette commission, propose que le bureau en rediscute et prenne une décision à présenter au prochain CSP.

8/ Divers

Un point a été fait par Mme Stankovic sur des travaux d'urgence à réaliser :

- 4 bornes incendies (Hydrants) qui ne sont plus fonctionnelles, **Urgence impérative d'y remédier au plus vite.**
Deux devis reçus, le choix se porte sur la proposition Véolia (qui gère l'ensemble du parc des hydrants sur St Quentin en Yvelines) la moins chère pour un total de 20 552 € TTC.
- Escaliers extérieurs de la dalle parking K, mur au-dessus entrées voiture : **Urgence relative compte tenu de l'état.**
Un premier devis a été reçu pour un montant de 9592 € TTC, mise en concurrence (réponses rapides exigées sous 30 jours).
- Mur à l'entrée du parking sous tennis, chute de béton et fissures importantes, nécessite également des travaux rapidement, un devis reçu de 6908 € TTC, mise en concurrence (réponses rapides exigées sous 60 jours max).

- La séance est levée à 23h00

Prochain CSP : le **06/01/2026 à 20h00.**

Site internet : **lesnouveauxhorizons.com**