

Conseil Syndical Principal – Compte Rendu du 06 octobre 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 : 36

Introduction de la réunion par le Président, Julius LAWSON.

1/ PRESENTATION ET ECHANGES SUR LE DISPOSITIF POPAC

Avec la participation de Saint-Quentin-En-Yvelines en la personne de M. BAIN, de son prestataire Citémétrie en les personnes de Mme IAFRATE, Mme LEROUX, Mme PRAPANANTH, du syndic du secondaire G en la personne de Mme CALIPPE, du syndic du principal et du syndic d'une dizaine de secondaires en la personne de Mme STANKOVIC.

Le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC) est un dispositif destiné à accompagner les copropriétés présentant des fragilités. Sur la base d'une étude faite en 2022 à partir des données de la résidence de 2020, un POPAC nous est proposé en raison du niveau d'impayé de deux syndicats secondaires et du prix au m² qui était inférieur de 26 % à la moyenne de la commune. Il est signalé que notre résidence est historiquement l'une des plus abordables de la commune. Il est également signalé qu'une étude précédente avait été faite en 2018 et qu'il serait approprié de nous en communiquer les résultats.

Suite aux échanges sur la situation de notre résidence, le POPAC s'orienterait essentiellement vers une opération de communication vers l'extérieur (agences immobilières) pour tenter d'améliorer le prix au m² de nos logements. À mettre en balance avec l'étiquette de « copropriété en difficulté » associée au POPAC.

Le CSP vote en faveur de se donner un temps de réflexion en reportant au prochain CSP une prise de décision sur l'adhésion du syndicat principal au POPAC.

Les documents présentés seront transmis pour diffusion au CSP.

2/ POINT FINANCES : Rapporteur M. PEGUILLAT

La situation au 30/09/2025, date de clôture de notre exercice comptable, est que nous avons consommé 84 % du budget prévisionnel, soit 2 575 116 € sur les 3 061 946 € prévus.

La facture d'eau de la SAUR sera provisionnée pour l'exercice clos car nous ne la recevrons qu'en janvier, comme l'an dernier ; et si elle arrive à temps avant la convocation, elle sera bien intégrée. Idem pour les factures DALKIA restant à recevoir.

3/ POINT ESPACES VERTS : Rapporteuse Mme JEAN

Le CSP vote en faveur de l'enlèvement de tous les bancs dangereux.

Leur remplacement se fera dans le cadre de la réhabilitation des bancs vétustes qui sont laissés en l'état pour le moment. Nous disposons actuellement du devis JARDIVERT pour l'enlèvement des bancs. D'autres devis seront (re)demandés à VILAS et TDIE.

Entretien des haies privatives : un tour général a été fait et un courrier sera envoyé à tous les copropriétaires devant mettre leur haie en conformité avec le règlement ; le courrier sera accompagné du devis pour mise en conformité par JARDIVERT si le copropriétaire ne s'exécutait pas dans les délais, cette prestation lui étant refacturée par la suite.

Proposition du syndic de prévoir une résolution à la prochaine assemblée générale pour que le prestataire des espaces verts entretienne également les haies privatives, cette prestation étant alors refacturée au tantième aux copropriétaires concernés.

4/ POINT PLAN PROPRETE : Rapporteuse Mme LOCHON

Le dossier a bien avancé, réunion des présidents des secondaires pour voir comment améliorer le système pour la sortie des containers. Encombrants : plus compliqué, des zones à créer. Présentation détaillée au CSP du mois de novembre.

5/ POINT TRAVAUX : M. LAWSON & Mme STANKOVIC

- Réfection des canalisations enterrées : démarrage de la phase 3 à la mi-octobre.
- Reprises partielles d'enrobés sur l'ensemble de la résidence : faites.
- Installation d'un miroir parabolique à l'intersection des rues Daguerre et Niépce : en cours.
- Panneaux contre les jeux d'enfants aux bâtiments 5 et 6 : commandés.
- Réunion de la commission travaux le 13/10/2025.

Prochain CSP : le **04/11/2025** - La séance est levée à 23h00.

Site internet : lesnouveauxhorizons.com