

Conseil Syndical Principal – Compte Rendu du 07 avril 2026

Résidence les Nouveaux Horizons

La réunion s'est tenue dans la salle du Bâtiment 24.

Nombre de présents et représentés : 31

La séance est ouverte par **Monsieur Benjamin SALA**, Président du Conseil Syndical Principal, qui présente les points d'actualité :

- **Une réunion va se tenir le 8 avril dans le cadre du PPPT (DTG) en présence du syndic Citya ainsi que des sociétés Bouygues et Engie, afin d'avancer sur la structuration des futurs travaux de la résidence.**
- **Une réunion du groupe de travail Propreté est programmée le 15 avril 2026, en présence de la Présidence du CSP et des représentants des conseils syndicaux secondaires, afin d'améliorer l'organisation et le suivi des prestations sur site**

1/ Retour sur l'Assemblée Générale du 18 mars 2026

L'Assemblée Générale s'est globalement bien déroulée, avec une participation d'environ 51 % des copropriétaires.

Les décisions majeures suivantes ont été votées :

- Validation des travaux de canalisations (phase 4)
- Mise en place du contrat COPROTECT (protection juridique et impayés)
- Déploiement du compostage collectif suite à l'essai concluant de 2024

2/ Commission Chauffage

Un point a été présenté sur l'exploitation :

- Peu de réclamations globales
- Ajustements en cours sur la répartition du chauffage (bâtiments 19/20)
- Travaux réalisés sur les colonnes ECS (bâtiment 4).

Gaz cuisine : la copropriété a enfin reçu une facture (en fait autant de factures que le nombre de compteurs) mais les consommations ne sont pas des réelles elles sont basées sur une estimation forfaitaire. Si à au retour vacances été 2026, GRDF n'a pas remplacé tous les compteurs manuels par des compteurs en télérelève (prévu), nous (CSP) organiserons une campagne de relevés par un/des copropriétaire(s) volontaire(s) dans chaque bâtiment, afin de communiquer à Engie des consommations réelles pour éviter d'avoir encore des forfaits de consommation.

Approvisionnement en gaz :

- Contrat actuel à prix fixe (57 €/MWh) jusqu'en juillet 2027 ce qui nous garantit une stabilité des coûts, jusqu'à fin juin 2027, quelques soient les évolutions à la hausse des tarifs gaz.
- Présentation en commission d'une offre à prix fixe à 43 €/MWh pour la période juillet 2027 – septembre 2028. Cette offre n'a pas pu être actée en commission et car elle requière l'approbation du CSP.
- Une présentation a été faite sur le fonctionnement des contrats approvisionnement gaz à prix fixe.
- La situation au Moyen Orient actuelle fait que pour le moment il n'est pas opportun de contractualiser un nouveau contrat approvisionnement période 07/2027 – 09 2028. En accord avec le CSP, il est convenu d'attendre, à minima, la prochaine réunion exploitation chauffage de juin 2026. Au plus tard il faudra que le CSP (mandat à commission chauffage) se positionne en fin d'année 2026.

3/ Commission Finances / Point Budget

Au 06 avril 2026, la situation budgétaire est la suivante :

- Budget voté : 3 095 941 €
- Dépenses réalisées : 603 687,40 €

Soit 20 % du budget consommé. Cette situation est globalement cohérente à ce stade de l'exercice.

Points de vigilance majeurs :

- Aucune facture de la SAUR n'a été reçue à ce jour, alors qu'elles auraient dû être transmises dès janvier. Une transmission est annoncée pour le 20 avril 2026 au plus tard.

- Les factures Dalkia (janvier à mars 2026) sont également en attente

Le CSP demande un suivi renforcé et des relances immédiates auprès des prestataires concernés et du syndic. Une réunion de la commission sera organisée après réception du rapport d'audit des comptes.

4/ Commission Espaces Verts

Plusieurs visites de la résidence ont permis d'identifier des besoins d'entretien et de sécurisation des espaces verts. Des opérations d'élagage et d'abattage ont été engagées sur certains arbres présentant un risque ou un état dégradé.

Un suivi renforcé des interventions du prestataire est en cours, notamment concernant la taille des haies, le ramassage des déchets verts et l'entretien général.

Un bilan sanitaire global des espaces verts est également en cours afin de prioriser les actions à venir.

5/ Commission Travaux

Le rapporteur rappelle que la commission aura lieu le 14 avril 2026 (heure non précisée).

Il a été rappelé qu'une communication sera prochainement faite afin de permettre aux copropriétaires d'emprunter les pochoirs pour le marquage des places, afin qu'ils puissent repeindre leur emplacement.

6/ Organisation du compostage suite au vote positif en AG

Suite au vote favorable en Assemblée Générale, le projet de compostage sera encadré par le CSP. La mise en œuvre opérationnelle sera assurée par la référente issue de la commission Espaces Verts.

Une consultation des copropriétaires sera organisée par le CSP, avec une préparation et une animation assurée par la référente et le président du CSP, portant uniquement sur les emplacements proposés.

Les retours seront ensuite analysés et l'emplacement validé par le CSP.

7/ Compte rendu de la réunion du 17 mars 2026 de l'USGC

Le compte rendu de la réunion de l'USGC du 17 mars 2026 a été présenté. Cette réunion, regroupant des grandes copropriétés, a permis d'échanger sur plusieurs thématiques techniques et réglementaires.

Les principaux points abordés concernent la gestion des nuisibles, en forte augmentation, ainsi que les obligations en matière de sécurité incendie (équipements, contrôles et registres).

Des informations ont également été partagées sur les dispositifs de financement des copropriétés (prêts collectifs, éco-PTZ, préfinancement de subventions) et sur la prévention des sinistres, notamment liés aux dégâts des eaux.

- La séance est levée à 23h10

Prochain CSP : le **05/05/2026 à 20h00**.

Site internet : **lesnouveauxhorizons.com**