Conseil Syndical Principal – Compte-rendu du 06 octobre 2026

Résidence Les Nouveaux Horizons

La réunion s'est tenue dans la salle du Bâtiment 24.
Nombre de présents et représentés : 27
La séance est ouverte par **Monsieur Benjamin SALA**, Président du Conseil Syndical Principal.

1/ Commission Finances

Point finances

Un point a été réalisé sur la situation budgétaire de la résidence.

À ce jour, les dépenses comptabilisées s'élèvent à **2 398 258,39 €** sur un budget prévisionnel de **3 095 941,00 €**.

Certaines dépenses restent toutefois à intégrer. La ligne budgétaire relative aux espaces verts n'est notamment pas encore à jour. La facture Dalkia correspondant au troisième trimestre 2026, couvrant la période de juin à septembre, est également en attente, tout comme la prochaine facture d'eau.

Il est demandé au syndic de transmettre le relevé détaillé des dépenses ainsi que les factures correspondantes, notamment celles du troisième trimestre, afin que la Commission Finances puisse effectuer les rapprochements et vérifications nécessaires.

Il est également rappelé que plusieurs observations avaient été formulées par l'ARC au printemps. Certaines ont depuis été prises en compte, mais plusieurs points restent encore en attente de réponse ou de régularisation.

Suivi des contentieux

Madame Stankovic a présenté un état détaillé des débiteurs.

Le montant total des impayés s'élève à **400 527 €**, concernant **106 copropriétaires**, soit environ **10 % de la masse des charges de la copropriété**.

Les dettes les plus importantes concernent notamment :

- **19 copropriétaires présentant une dette supérieure à 6 000 €**, tous faisant l'objet d'un contentieux, pour un montant cumulé de **292 960 €** ;
- **12 copropriétaires entre 3 000 € et 6 000 €**, dont 11 en contentieux, pour **54 841 €** ;
- **23 copropriétaires entre 1 000 € et 3 000 €**, pour un total de **39 342 €**.

L'assurance **Co-Protect**, destinée à couvrir les charges de copropriété impayées selon les conditions du contrat, est entrée en vigueur à compter du **1er octobre 2026**. Les contentieux antérieurs à cette date ne seront donc pas couverts.

Il est demandé que le tableau de suivi des débiteurs soit actualisé et transmis chaque mois à la Présidence du CSP afin de permettre un suivi régulier de la situation.

2/ Commission Espace vert

Plusieurs opérations d'entretien ont été réalisées en septembre : tonte, taille de haies, désherbage, fauchage de certaines zones et entretien des hôtels à insectes. Des interventions ont également été menées pour améliorer la sécurité et l'accessibilité dans la résidence.

En octobre, Jardivert poursuivra la remise en état de plusieurs espaces verts, notamment derrière les bâtiments 13 et 18. Le nettoyage des parkings souterrains est prévu les 12, 13 et 14 octobre et l'installation des nouveaux bancs doit être finalisée avant la fin du mois. Le prochain tour de résidence de la commission est prévu fin octobre.

3/ Commission Travaux

Un point a été réalisé sur l'avancement des différents travaux en cours, notamment sur les délais d'intervention concernant plusieurs devis validés au mois de juillet.

Parking Sud-Ouest

Concernant les travaux d'éclairage du parking Sud-Ouest, la société Adebatt souhaitait refacturer environ 3 000 € correspondant à une installation de chantier nécessaire à l'intervention de Bouygues.

Le syndic ayant refusé cette facturation supplémentaire, Bouygues prendra finalement en charge cette installation de chantier, sans coût supplémentaire pour la copropriété.

Tables de ping-pong

La remise en état des tables de ping-pong est toujours en attente malgré plusieurs relances.

Compteurs gaz

Un point a également été effectué concernant les compteurs de gaz.

La majorité des bâtiments disposent désormais de compteurs permettant théoriquement la télérelève, mais plusieurs équipements ne fonctionnent pas correctement.

GRDF a notamment signalé des difficultés d'accès aux bâtiments **33, 34 et 35**, apparemment liées à l'absence des badges nécessaires à la loge du gardien.

Un suivi devra être effectué avec le syndic et GRDF afin de régulariser ces différentes situations.

Un relevé de tous les compteurs a été réalisé par Le président et Vice-Président le samedi 26 septembre, un fichier avec ces relevés ainsi que les références compteur et rapprochement avec les factures gaz déjà émises a été réalisé et transmis au Syndic. Des anomalies ont été constatées et signalées. Compte tenu des dysfonctionnements des télérelèves, ce sont les chiffres des relevés physiques réalisés le 26/9 qui devraient servir pour la facturation pour l'exercice 2025/2026.

4/ Commission Chauffage

La fuite importante sur le réseau primaire, estimée à **5 à 6 m³ d'eau par jour**, a été localisée près du bâtiment 21 et réparée début septembre. Le coût total des travaux s'élève à **29 204 € TTC**, pris en charge dans le cadre du budget P3, sans appel de charges supplémentaire pour les copropriétaires.

Concernant l'approvisionnement en gaz, le contrat actuel avec Dalkia est fixé à **57,13 € HT/MWh jusqu'au 30 juin 2027**. Plusieurs solutions ont été présentées pour la période suivante, notamment un prix fixe ou une formule variable.

À l'issue des échanges, le CSP a décidé de privilégier **un prix fixe, avec un plafond maximal de 67 € HT/MWh** pour la période à venir. Sur **27 votants**, **23 se sont prononcés en faveur de cette solution**, **3 se sont abstenus** et **1 personne a indiqué préférer l'autre solution présentée**.

Cette orientation doit permettre de sécuriser le budget chauffage tout en poursuivant les négociations avec Dalkia afin d'obtenir les meilleures conditions possibles.

Nota** : **Une nouvelle offre Dalkia a été reçue le 7/10 - Prix fixe de 64.68 €HT/MWh**. Cette proposition étant conforme aux limites votées en CSP, **le contrat a été souscrit, pour la période juillet 2027-septembre 2028 ce qui sécurise les budgets chauffage, quelques soient les fluctuations des marchés, jusqu'à la fin de l'exercice 2027-2028.

Enfin, le redémarrage du chauffage a été prévu à partir du **7 octobre**, avec régulation et coupure lorsque la température extérieure atteint ou dépasse 20 °C. Le budget chauffage prévisionnel 2026/2027 a également été présenté.

5/ Commission Gardien

La commission a rencontré la société **Ciel Bleu** afin de revoir le contrat ainsi que les missions confiées à Teddy.
Il a notamment été demandé que le ramassage des petits papiers au sol soit bien réalisé, cette tâche étant prévue dans le cadre de ses missions mais n'étant pas effectuée jusqu'à présent.
Une formation informatique doit également être organisée par sa société.
Il est par ailleurs prévu de revoir avec lui l'organisation et le fonctionnement de la loge.

6/ Commission Communication et Numérique

La commission propose l'organisation d'un moment musical aux Nouveaux Horizons le 12 octobre à 19 h, dans la salle des Nymphéas, afin notamment de proposer un événement musical en remplacement de la Fête de la musique qui n'avait pas pu être organisée.
Madame Stankovic doit se renseigner sur les éventuelles contraintes et mesures de sécurité nécessaires.
Il est prévu de reporter cette décision dans l'attente d'une vérification approfondie des aspects liés à la sécurité.
La commission étudie également la possibilité de mettre en place des activités autour des jeux de société. Il a toutefois été rappelé que des difficultés avaient été rencontrées lors d'initiatives similaires par le passé. L'idée serait donc de tester cette activité dans la salle des Nymphéas.
Monsieur Cartron, à l'origine de la proposition, sera associé à la réflexion.
Il est également proposé d'améliorer l'accueil des nouveaux résidents avec :

- la création d'un livret du nouveau résident ;

- l'organisation d'un accueil physique des nouveaux arrivants ;
- éventuellement, l'organisation périodique d'un moment d'accueil collectif.

Enfin, le groupe de travail « Plan Propreté » travaillera avec la Commission Communication afin de préparer une campagne d'information et de sensibilisation à la propreté dans la résidence.

7/ Groupe de travail Propreté

Le groupe de travail remercie les participants ainsi que les sociétés de nettoyage présentes lors de la réunion consacrée au plan propreté.
Il a été convenu de rencontrer la société **SEPUR** afin d'étudier la possibilité de réorganiser la tournée d'enlèvement des déchets.
À la suite des échanges avec le groupe de travail, les sociétés de nettoyage ont accepté de décaler l'horaire de sortie des conteneurs plus tard dans l'après-midi, conformément aux prescriptions de SQY.
Concernant les encombrants, plusieurs solutions sont actuellement à l'étude afin de réduire les nuisances qu'ils occasionnent.
Des devis ont également été présentés concernant l'installation de **corbeilles à papier** dans la résidence.
Le CSP s'est montré favorable à la proposition de la société **Jardivert**. Le plan d'implantation des corbeilles sera vu lors du CSP du mois de novembre.

8/ Parking Sud-Oeust

Plusieurs copropriétaires ont demandé l'installation de caméras de vidéosurveillance dans le parking Sud-Ouest à la suite de plusieurs actes de vandalisme.
Le CSP a demandé à Madame Stankovic de proposer rapidement différentes solutions permettant d'améliorer la sécurisation du parking.
Madame Stankovic a notamment présenté la possibilité de sécuriser les accès piétons à l'aide de badges Vigik+, technologie permettant de limiter les risques liés aux copies frauduleuses de badges.
Pour les accès véhicules, il a également été proposé d'étudier la mise en place de badges à radiofréquence avec un système de contrôle **« une entrée = une sortie »**, afin d'empêcher l'utilisation simultanée d'un même badge pour faire entrer plusieurs véhicules.
Il est demandé à Madame Stankovic de faire établir des devis pour ces différentes solutions afin qu'une proposition puisse être inscrite parmi les résolutions soumises à la prochaine Assemblée Générale.

9/ Petit Bois

Un point a été demandé concernant l'avancement du dossier du Petit Bois.
À ce jour, Madame Stankovic ainsi que la Présidence du CSP indiquent ne pas avoir reçu de nouvelles informations de la part de la mairie.
Une rencontre avec la mairie devra être organisée afin de relancer le dossier et de permettre son avancement.

- La séance est levée à 23h15

Prochain CSP ordinaire exceptionnellement le : **02/11/2026 à 20h00**.

Site internet : **lesnouveauxhorizons.com**