

ASSEMBLEE GENERALE

RESIDENCE ATHENA



ORDRE DU JOUR

1) Election du Président de séance

2) Election des scrutateurs

3) Election du secrétaire de séance

4) Rapport d'activité du CS

- 4 réunions formelles : 24/09, 25/11, 13/02 et 17/04
- Suivi des dossiers courants : budget, contrats, frais de syndic, impayés, entretien courant
- Sous-station : dénonciation du contrat P2, P3
- Travaux : rampe garage, peinture paliers du A, halls et escaliers du A et C, halls B et D
- Ascenseurs : demande de propositions pour les travaux de modernisation
- Audit : rédaction du cahier des charges, négociation, choix du BE, réunion avec l'ALE, lancement et suivi
- Communication : lettres d'informations, site internet

5) Site internet www.athena34.fr

- Pourquoi un site internet ? Construction du site
- 2 accès : un résident ouvert à tous, un accès réservé pour les membres du CS
- Possibilité d'inscription à la lettre d'informations
- Rubriques (*à discuter*) :
 - *Informations générales : lettres d'informations, données techniques*
 - *Fonctionnement de la résidence : CS, syndic, règlement, prestataires, divers*
 - *Annonces*
 - *Commentaires*
 - *Liens*



RESIDENCE ATHENA

Place de Thessalie 34000 - MONTPELLIER



Accueil



RÉSIDENTS



Conseil Syndical

Au cœur du quartier Antigone, sur la place de Thessalie, la résidence ATHÈNA dispose d'un emplacement particulièrement agréable : le cadre arboré et fleuri met en valeur la fontaine aux Éphèbes et les bâtiments qui forment un arc harmonieux définissant la place avec ses espaces variés, de repos, de verdure et de passage.

Emplacement agréable mais aussi privilégié : la bibliothèque Émile Zola à quelques mètres ainsi que la piscine olympique, les commerces du Polygone à quelques minutes, le centre ville et la place de la comédie à 10 minutes, les lignes 1 et 4 du tram , l'accès à l'autoroute...

La liste des bonus s'énumère comme une litanie d'avantages qui ne cessent d'attirer les montpelliérains et touristes en quête de cadre urbain plaisant, fonctionnel, restant à l'échelle humaine : un îlot de ville enfin sympathique !

Résidence Athéna



lundi, 8 juin, 2015

Plan des étages

Par Athena Residence le lundi, 8 juin, 2015, 12:42 - **Données techniques**



Plan étage courant Bat C et D



Plan étage courant Bat A et B



Plan 6ème étage Bat C et D



Plan 6ème étage Bat A et B

Catégories

Objet du site (1)

Informations générales (6)

- Lettres d'information (1)
- Données techniques (5)

Fonctionnement de la résidence (3)

- Conseil Syndical (1)
- Syndic (0)
- Règlement (1)
- Prestataires (0)
- Divers (0)

Annonces (0)

Commentaires (2)

Pages

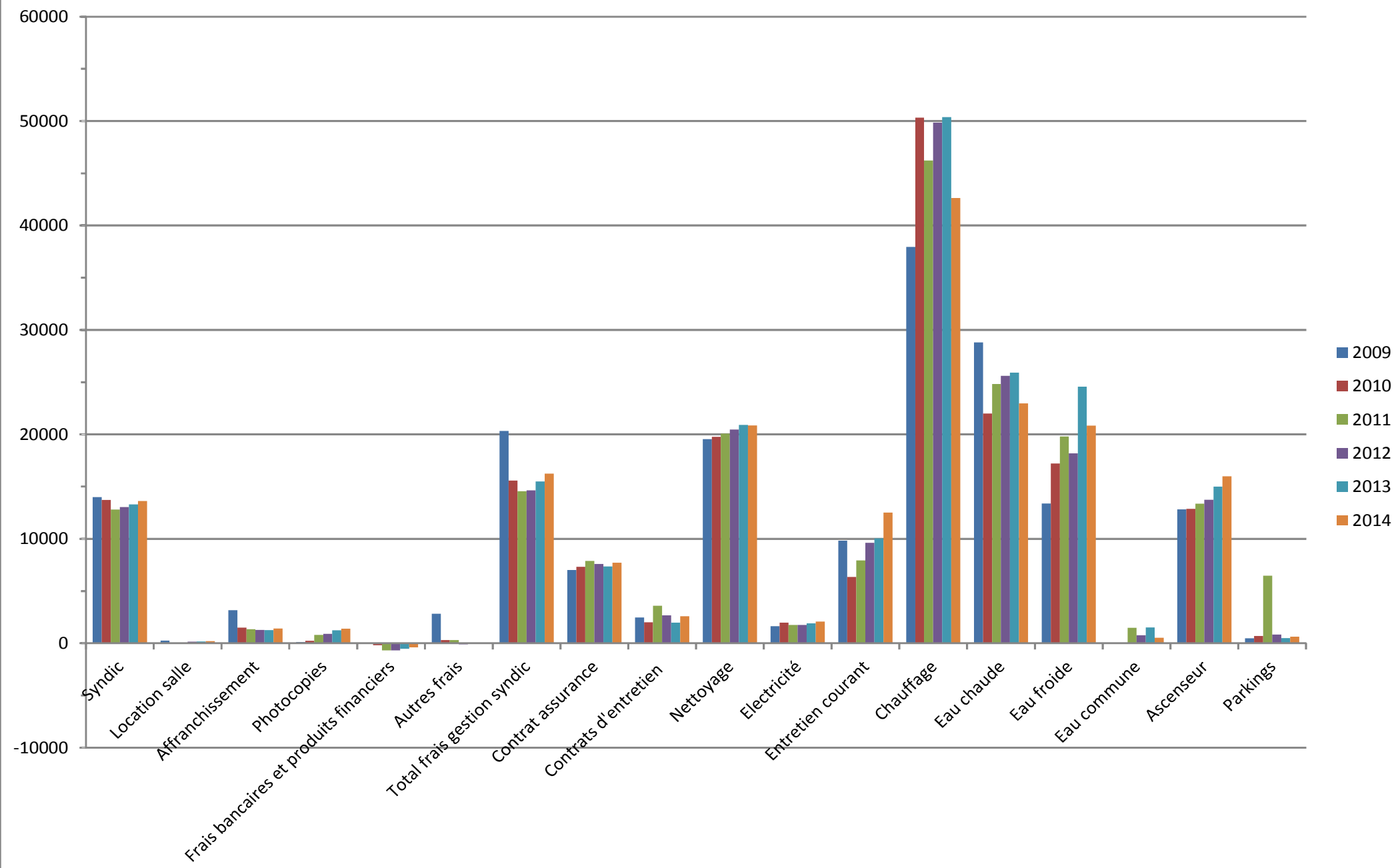
LIENS

Conseil syndical

Vous pouvez contacter le conseil syndical via le courriel :
res.athena34@gmail.com

6) Examen et approbation des comptes 2014

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Evolution 2014 par /t 2009
Total frais gestion syndic	20335,94	15581,53	14565,29	14633,33	15489,01	16248,34	-20,10
Contrat assurance	7008,04	7309,35	7 895,86	7 594,21	7 366,87	7 729,72	10,30
Contrats d'entretien	2481,61	2010,88	3 593,25	2 662,95	1 958,12	2 596,33	4,62
Nettoyage	19549,02	19767,54	20 068,26	20 461,51	20 897,08	20 861,61	6,71
Electricité	1621,18	1978,48	1 759,06	1 753,31	1 906,94	2 064,88	27,37
Entretien courant	9835,48	6363,61	7 933,39	9 606,87	10 046,89	12 521,88	27,31
Chauffage	37950,11	50321,26	46 219,60	49 857,35	50 377,81	42 635,35	12,35
Eau chaude	28798,09	21991,7	24 819,06	25 608,73	25 916,48	22 962,87	-20,26
Eau froide	13385,02	17210,32	19 796,89	18 182,09	24 573,25	20 835,77	55,66
Eau commune	?	?	1 483,78	765,17	1 520,72	511,69	
Ascenseur	12828,44	12881,8	13 360,39	13 754,24	15 005,01	15 982,69	24,59
Parkings	470,62	692,12	6 453,31	844,12	501,56	619,28	31,59
TOTAL	154263,55	156108,59	167948,14	165723,88	175559,74	165570,41	7,33
TOTAL sans EF, EC et CC individuel	89310,374	86713,814	94116,65	91253,48	93322,604	95678,87	7,13
Evolution en % d'une année sur l'autre	-	-3	9	-3	2	3	



Travaux / Entretien courant	Tous	Bat A	BatB	Bat C	Bat D	TOTAL
Réparation éclairage et remplacement d'ampoule	828,49	148,35	113,63	146,03	130,26	1 366,76
Serrurerie (réparation serrures et portes, interphone, clés...)	48,00	89,10	273,90	1 675,30		2 086,30
VMC			423,50		727,10	1 150,60
Lames plafond hall					97,25	97,25
Débouchage réseau assainissement		195,80	195,80			391,60
Réparation d'étanchéité	3 832,40					3 832,40
Reste à répartir ravalement de façade	2 424,40					2 424,40
TOTAL	7 133,29	433,25	1 006,83	1 821,33	954,61	11 349,31

7) Nouvelle désignation du syndic

- Loi ALUR et contrat de syndic
- Coût moyen annuel syndic = 150 € TTC /an / Lot (données UNARC)
- Contrat durée 16 mois pour éviter risque de rester sans syndic si AG décalée

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Evolution 2014 par /t 2009
Syndic	13999,52	13724,45	12 800,00	13 050,00	13 310,00	13 630,00	-2,64
Location salle	260	0	0,00	159,00	189,00	209,00	-19,62
Affranchissement	3152,02	1505,3	1 343,00	1 290,30	1 274,57	1 418,33	-55,00
Photocopies	114,4	244,44	789,72	908,70	1 237,46	1 384,43	1 110,17
Frais bancaires et produits financiers	?	-192,67	-666,43	-680,10	-522,02	-393,42	
Autres frais	2810	300,01	299,00	-94,57	0,00	0,00	-100,00
Total frais gestion syndic	20335,94	15581,53	14565,29	14633,33	15489,01	16248,34	-20,10

ORDRE DU JOUR

- 8) Approbation budget pour 2015
- 9) Approbation budget pour 2016
- 10) Désignation conseil syndical
- 11) Modalités consultation des comptes
- 12) Montant marchés et contrats - consultation CS
- 13) Montant marchés et contrats - mise en concurrence

14) Audit

Consultation : en janvier - 6 BE consultés, 2 réponses
E2C retenu, offre technique très correcte, échanges avec ALE et 2 autres copropriétés très positifs sur ce BE.
Le prix après négociation s'élève à 12 960 € TTC.

Lancement de l'audit : mars

Visites appartement et résidence : 30 et 31 mars

1er rapport et restitution : mai

Présentation en réunion auprès des copropriétaires : mi septembre

AG pour votre travaux : fin d'année à discuter

Démarche de l'audit énergétique

Relevés sur site

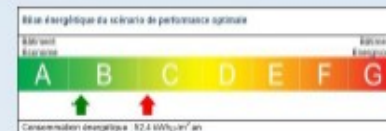
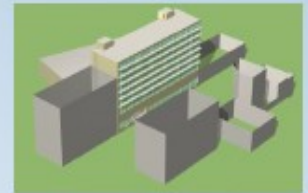
Modélisation thermique

Bilan initial

Préconisations d'améliorations

Plans de travaux

- ▲ Visites : parties communes + panel de logements (12)
- ▲ Mesures du bâti, des installations climatiques...
- ▲ Enquête menée auprès des résidents (66)
- ▲ Modélisation du bâtiment
- ▲ Simulation thermique dynamique
- ▲ Comparaison consommations théoriques / réelles
- ▲ Répartition des pertes de chaleur
- ▲ Besoins en puissance de la résidence
- ▲ Identification de solutions pour réaliser des économies énergétiques
- ▲ Évaluation des coûts / des gains
- ▲ Proposition de plusieurs plans de travaux d'économie d'énergie



▲ Place de Thessalie : 1 bâtiment, 105 logements et 9 locaux professionnels



▲ Bâtiment construit en 1988-1989 dans le quartier d'Antigone

État des lieux

Production de chauffage et d'eau chaude de la résidence

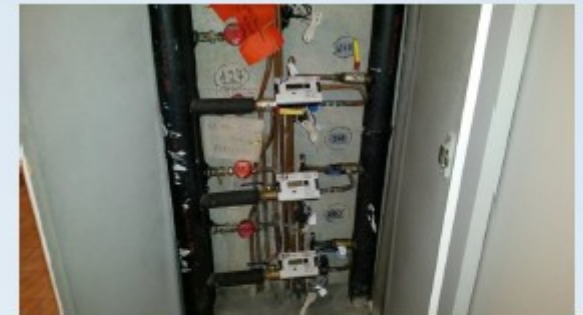
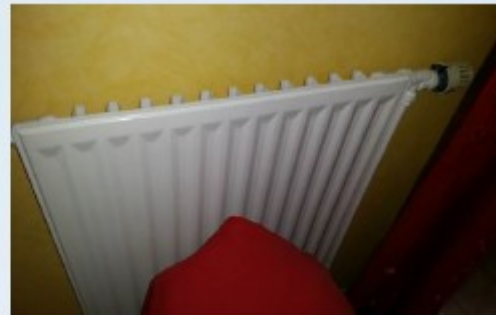
- ▲ Sous-station collective produisant le chauffage et l'ECS
- ▲ Réseau de chaleur
- ▲ Ballon ECS vieillissant
- ▲ Problèmes de calcaire



État des lieux

Distribution et émission de chauffage

- ▲ Distribution type chauffage individuel centralisé, présence de régulation individuelle
- ▲ Comptage individuel sur la clé de répartition 60%-40%
- ▲ Température moyenne mesurée dans les logements : 21,6 °C



État des lieux

Ventilation

- ▲ 4 caissons d'extraction
- ▲ Bouches d'extraction autoréglables en Cuisine, WC et salle de bain
- ▲ Entrées d'air fixes sur les cadres des menuiseries en salon, chambre et bureau



- ▲ Penser à nettoyer très régulièrement les bouches d'extraction et NE PAS LES OBSTRUER!

État des lieux

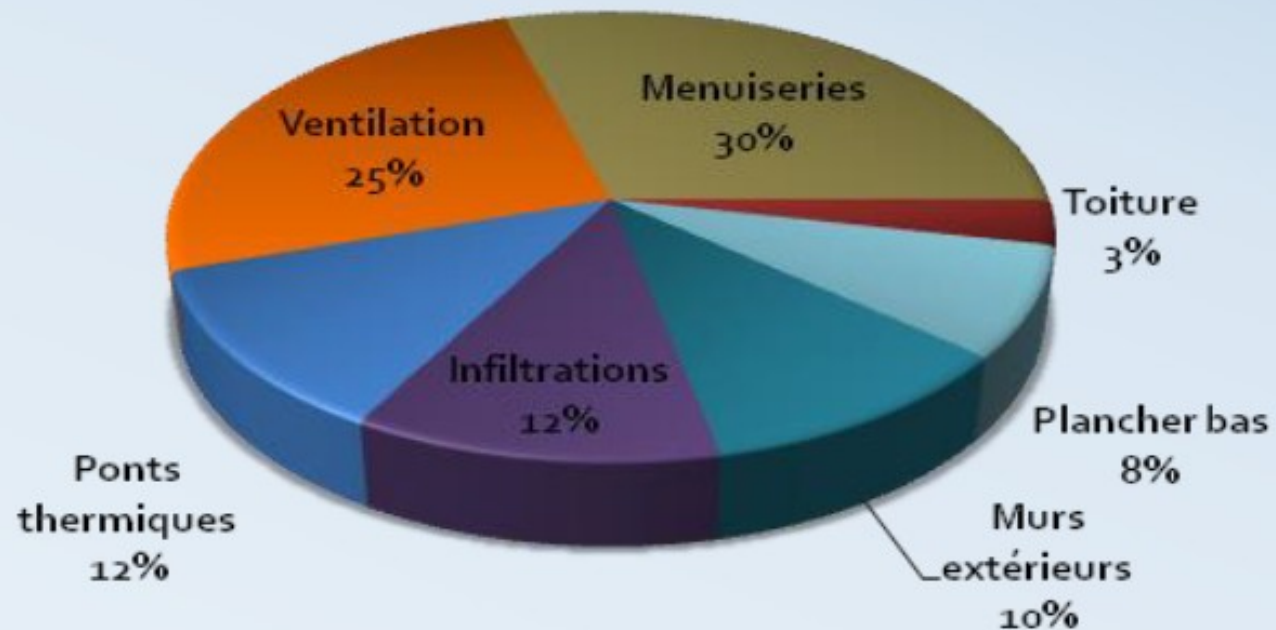
Points marquants

- ▲ Bâtiment avec un niveau d'isolation global important
- ▲ Infiltrations en toiture
- ▲ Ravalement récent
- ▲ Infiltrations d'eau dans les garages
- ▲ Isolation partielle du plancher bas
- ▲ Très peu de menuiseries privatives d'origine remplacées
- ▲ Problèmes de joints qui « coulent »



Résultats et analyses

Répartition des pertes de chaleur par poste



Liste des préconisations	<u>1</u>	<u>2</u>	Plan "Optimal E2C"	4	Plan "BBC rénovation"
Sur-isolation de la toiture-terrasse			●	●	
Remplacement des menuiseries privatives				●	●
Isolation des murs par l'intérieur					●
Isolation thermique du plancher bas					●
Remplacement des menuiseries communes					●
Modification de température: 20°C / 18°C			●	●	●
Mise en place d'une production solaire					●
Ampoules basse consommation	●	●	●	●	●
Caisson d'extraction basse consommation		●	●	●	●
Mise en place de bouches hygroréglables		●	●	●	●
Eclairage Parking	●	●	●	●	●

15) Entretien sous-station

SOCIETES	Coût contrat P2	Coût contrat P3
DALKIA	4 103	2 272
IDEX	2 695	1375
SEMAGEC	4 220	N.C
SAVELIS	N.C	N.C

Proposition de partir sur un contrat P2 avec réserve 2100 € sur le budget pour d'éventuelles réparations, le temps de voir si on doit faire des travaux de modernisation ou pas de la sous-station

16) Réserve fond de travaux

- Pour anticiper les travaux à venir suite au premier rapport de l'audit afin de
 - Étaler les appels de fonds de juillet 2015 à juillet 2016
 - Ne pas repousser encore des travaux qui seront nécessaires sur une copropriété de plus de 25 ans
 - Ne pas se retrouver dans l'urgence et prendre le temps d'échanger sur les résultats de l'audit et la suite à donner
- 120 000 € pour soit
 - un bouquet de travaux conseillés par E2C VMC + éclairage + menuiserie commune + travaux d'agrément
 - les travaux d'étanchéité (remise en état + isolation)
 - la modernisation des ascenseurs

17) Maitrise d'oeuvre ascenseur

- Devis E2C = 2112 € TTC

	KONE	THYSSENKRUPP	Ascenseur du LEMAN	OTIS
Garantie	1 an + 1 an si contrat maintenance	1an	1an	1an
Délai	16 semaines de commande 52 jours de travaux	non indiqué	7 semaines de commande 15 jours d'immobilisation par appareil + 2 jours d'essai	non indiqué
Prestations	<ul style="list-style-type: none"> - Modernisation : commande, électrification, limiteur de vitesse, signalisation, boucle inductive téléarme, pèse charge, protection paliers, équilibrage contre poids, poulie tendeuse, équilibrage avec changement galets, contre galets prévus dans le contrat de maintenance et non travaux - changement porte cabine - cabine neuve modulable au lieu de simple habillage 	<ul style="list-style-type: none"> - Modernisation : coffret de manœuvre, variateur fréquence, modification câblage électrique complet, boitier inspection, remplacement signalisation - modernisation groupe et câbles traction - changement porte cabine - habillage cabine 	<ul style="list-style-type: none"> - Modernisation : armoire commande, boitier rappel, câbles commande, régulateur vitesse, poulie tendeuse, canalisation électrique, signalisation, pèse charge sous la cabine, boitier connexion toit cabine, boitier inspection - opérateur cabine + vantaux porte cabine - habillage cabine 	<ul style="list-style-type: none"> - Modernisation : contrôleur manœuvre, circuits électriques, variation de fréquence, aimant + ruban étallique pour le contrôle d'arrêt cabine, changement organes d'arrêt, remplacement éclairage en gaine, signalisation + éclairage secours - remplacement groupe traction - remplacement porte cabine - habillage cabine
Prix total HT	25 840,42	29 569,00	19 984,00	34 560,00
Prix neuf	non proposé	non proposé	36 376,00	56 000,00
Prix HT/an / ascenseur	1350	1590	1250	1350

ORDRE DU JOUR

- 18) Examen demande Monsieur F....- fermeture stationnement
- 19) Examen demande Monsieur F.... - étanchéité loggia
- 20) Examen demande Monsieur et Madame T.... - fermeture loggia

Merci à toutes et tous