>> SUITE PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE L'UNION *mercredi 23 juin 2010*

ANNEXE II

RAPPORT DU PRESIDENT SUR L'ACTIVITE DE L'UNION AU COURS DU MANDAT 2007 - 2010

PRINCIPALES ACTIONS MENEES PARALLELEMENT AU FONCTIONNEMENT DE LA GESTION COURANTE ET DE L'ENTRETIEN RECURRENT

• CHAUFFAGE

➤ **LA FACTURE DE LA CHALEUR :**

Le mandat précédent a été axé sur la nécessité de renégocier le mode de calcul de la facture de chaleur.

L'action conjuguée des représentants de l'Union, du conseil Energie et Service et de l'exploitant Elyo a permis de sortir du marché comptage monôme incluant P1, P2, P3 par la signature de l'avenant n°2 :

- Le gaz utilisé par les moteurs de cogénération est payé à l'exploitant au prix coûtant,
- Les recettes d'électricité sont intégralement portées au crédit de l'Union,
- La marge de l'exploitant se fera désormais sur le gaz utilisé par les chaudières.

On peut noter que la facture de l'énergie P1, résultant des recettes d'électricité d'EDF déduites des dépenses du gaz consommé, a toujours été négative sauf en 2008.

Sur cette ligne budgétaire, le total de gains, en 4 ans d'application de l'avenant n°2, s'élèvent à 910 000 euros, par rapport à la facture qui aurait dû être payée selon le mode de calcul précédent.

➤ **LA CONDUITE DE L'EXPLOITATION :**

- La quantité d'électricité produite par les moteurs de cogénération qui fonctionnent 24h/24 du 1er novembre au 31 mars est fixée par contrat. La consommation de gaz pour faire tourner les moteurs ne peut donc pas être diminuée.
- C'est sur la consommation des chaudières qu'il faut axer les efforts et maîtriser au mieux les distributions de MWh thermies.
  - En 2007, après avoir posé deux compteurs chaleurs sur deux squares identiques, on installe sur l'un des deux squares des vannes TA au pied des colonnes montantes pour contrôler et régler la distribution d'eau chaude de chauffage. Par comparaison avec la consommation de thermies du square non équipé, l'économie réalisée permet de proposer aux assemblées générales l'installation de cet équipement des pieds de colonnes à l'ensemble des Grandes Terres.
  - L'analyse des consommations d'énergie montre que les chaudières entrent en fonctionnement le matin lors de l'appel d'eau chaude sanitaire par de nombreux résidents. Les GTC des sous-stations seront équipées de commande à distance permettant de ralentir la distribution d'eau chaude de chauffage pour privilégier la production d'eau chaude sanitaire pendant deux heures.
  - En 2008, le même type d'opération que pour les vannes TA est réalisé sur les tés de réglage du débit du fluide caloporteur dans les serpentins de chauffage, dans les sols et plafonds avec le même résultat positif sur un square test (grandchamp). Les assemblées générales des syndicats ont accepté à l'unanimité le changement de tous les tés de réglage en 2009 après un essai.

Les 4000 tés de réglage se situant dans les salles de bains ou les toilettes de 730 appartements l'organisation des rendez-vous chez les résidents pour les travaux, puis les contrôles et la surveillance ont généré une tâche administrative très lourde pour les services de gestion.

Parallèlement, des campagnes de contrôle des températures dans les appartements sont désormais formalisées : 50 appartements par saison de chauffe sont choisis en fonction de leur situation et orientation avec enregistrement de la température sur 3 semaines. L'exploitant répond également aux demandes individuelles. Les courbes sont ensuite analysées et exploitées. Au cours de la dernière saison une centaine de contrôles ont été effectués.

Conclusion : L'amélioration de la conduite de l'exploitation peut se mesurer par l'évolution du suivi énergétique (ratio MWh thermies/DJU) : il diminue de 6,6 en 2005 à 5,75 en 2008. Il a remonté à 6,09 en 2009. Le réglage de nombreux tés au cours de la saison de chauffe 2009-2010 a permis au suivi énergétique de repasser sous la barre des 6, mais il sera encore affiné lors de la prochaine saison.

>> SUITE PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE L'UNION *mercredi 23 juin 2010*

➤ **PRÉPARATION DE L'AVENIR À LA FIN DU CONTRAT AU 31 DÉCEMBRE 2011 :**

L'application des prescriptions du Grenelle de l'environnement, l'émergence des Energies Nouvelles Renouvelables, la possibilité de maintenir la cogénération dans des conditions économiques beaucoup moins avantageuses, la taxation sur les émissions de gaz à effet de serre décidée puis ajournée et la nécessité, quelle que soit la solution, de maîtriser l'impact des investissements à faire, ont conduit l'Union à confier à Energie et Service, après acceptation des assemblées générales de 2009,

→ une étude concernant les meilleurs choix de chauffage pour les 12 ans à venir avec :
- un audit énergétique du bâti et des possibilités d'amélioration de l'isolation, par grands types d'équipement,
- la rédaction d'un nouveau contrat type,
- la rédaction d'un marché d'appels d'offre,
- l'ouverture des plis, le dépouillement des offres et l'analyse du meilleur choix.

La lecture du procès verbal de l'assemblée générale de l'Union du 11 mai 2010, donne une information complète sur l'état actuel d'avancement de ce dossier.

• GROS TRAVAUX PONCTUELS

1. OAI OU CONTROLE D'ACCES DES BATIMENTS

➤ Mise au point du dossier technique et administratif avec l'entreprise, certes la mieux disante mais qui a contraint l'Union à l'assister pour certaines réalisations.

➤ Très lourd travail administratif auprès des résidents et copropriétaires bailleurs pour organiser les interventions dans les appartements

➤ Réception technique de toutes les cages d'escaliers, hall par hall.

➤ Réception financière des ouvrages

➤ Mise en place d'un contrat d'entretien de l'installation.

2. FIN DE L'AMENAGEMENT DU SITE DE TRANSIT

➤ Construction du local « encombrants » pour isoler ce site de la rue et rendre les abords les plus propres.

➤ Mise en place de l'aire de lavage pour laver tous les bacs au moins une fois par semaine

3. DANS LE CADRE DE LA SECURITE INCENDIE

➤ 2 programmes complémentaires d'installation de poteaux d'incendie pour répondre aux règles contraignantes de la législation en matière de défense incendie:
- 2 poteaux squares de l'Ouest Villebenettes et Saint Germain en 2007 à la suite du programme des squares de l'Est de 2006.

➤ Installation de blocs secours en coursive pour les portes ouvrant sur les escaliers

➤ Obturation des trémies des colonnes montantes d'électricité suite à l'injonction du premier expert de l'incendie de l'escalier n°10 de Sablons

4. ETUDE ET PRESENTATION DU PROJET SUR LES TERRAINS OMNISPORTS :

➤ Afin de remettre en valeur cette partie des équipements ayant vieilli

➤ Mise en place d'une étude en vue d'être votée aux Assemblées Générales

5. TEMPETE DE GRELE DU 19 JUIN 2007

➤ Gestion du dossier assurance et de l'identification des 1200 volets atteints :
- Examiner toutes les façades pour comptabiliser les volets percés.

➤ Réfection de la première partie des volets cassés

➤ Prise en charge par les assurances à hauteur de 520 000 euros.

• PLAN PLURI ANNUEL

➤ **RAVALEMENT DES FACADES PAR ENTREPRISE EXTERIEURE**

➤ Mise en place de travaux de ravalement avec une entreprise extérieure et non plus du personnel interne, moyennant la suppression d'un poste budgétaire vacant et l'équivalent Matières pour le ravalement d'un square.

➤ Réalisation du square de Saint-Germain en 2007 : quelques difficultés de démarrage avec une entreprise de bonne réputation qui n'a pas su transférer ses compétences

➤ Choix d'une nouvelle entreprise : la différence de coût entraîne l'étalement de prise en charge du ravalement extérieur d'un square sur 2 ans afin de ne pas alourdir le budget.

➤ Réalisation du square de Monte Cristo à la satisfaction générale 2008- 2009.

➤ 2010 : prévision de la première partie du square des Montferrands reportée à la demande du président

>> SUITE PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE L'UNION *mercredi 23 juin 2010*

syndic avec l'accord de l'assemblée générale de l'Union dans l'attente des propositions d'isolation de l'étude menée par Energie et Service et de leur coût.

2. PROGRAMME DE REMISE EN ETAT DES ENROBES DANS LE DOMAINE

➤ Nombreuses voies complètement refaites dans la plupart des squares (près de 3km).

3. MISE A NIVEAU DE L'INSTALLATION ELECTRIQUE DES LOGES

➤ Programme de réfection des loges sur le plan électrique, protection, tableaux et mise à la terre débuté en 2007,

➤ La fin du programme est prévue en 2010.

4. RAVALEMENT DES ESCALIERS PAR ENTREPRISE EXTERIEURE

➤ Mise en place de travaux de ravalement avec une entreprise extérieure et non plus du personnel interne suite au départ à la retraite d'un peintre moyennant la suppression du poste budgétaire rendu vacant et l'équivalent Matières pour le ravalement des escaliers d'un square

➤ Le square des Villebennettes est réalisé en 2009,

➤ Le square des Aubades est en cours actuellement.

5. TOITURES TERRASSES

Une révision complète des terrasses vient d'être faite avec détections des travaux à mettre en ?uvre.

6. PROGRAMME DE REMISE EN ETAT DES MARCHES EXTERIEURES DES PORCHES D'ENTREE D'ESCALIER

Modeste, il a le mérite d'exister.
Au cours de l'année 2009, 200 marches ont été reprises.

• EAU FROIDE

➤ **CONTINUATION DES TRAVAUX DE RÉNOVATION DES RÉSEAUX D'EAU FROIDE EN COURSIVE,**

➤ **MISE EN PLACE ET RÉCEPTION DES COMPTEURS DIVISIONNAIRES DANS LES SQUARES**

Ces travaux ont permis d'isoler la consommation d'eau froide de chaque square répondant aux objectifs suivants :

- Suivi des consommations par télé relevage et
- Suivi des factures par moyen informatique.
- Isoler et identifications de fuites d'eau éventuelles

➤ **Télétransmission alerte sur Internet (Lyonnaise): en vue de la gestion des fuites**

• ÉLECTRICITE

Fin de la mission confiée à Énergie et Service sur l'étude et l'amélioration de la consommation de l'électricité des parties communes.

• LES ESPACES VERTS

1. PROJET DE L'ARCHITECTE PAYSAGISTE

Il repose sur une philosophie générale des actions à mener, respectant l'histoire et la mémoire du site, conservant la cohérence de l'ensemble paysager tout en adoptant une démarche en lien avec le développement durable et ses quatre axes répondant aux nouvelles préconisations environnementale, sociale, culturelle et économique, le schéma directeur étant le suivant :

➤ Faire entrer la lumière par la « dé densification » de certaines zones devenues, par leur développement naturel, trop arborées : ainsi il conviendrait dans un cadre pluriannuel d'éliminer un certain nombre d'arbres en raison de leur mauvais état, de leur dangerosité, ou de leur situation gravement gênante pour l'accès des pompiers près des façades des bâtiments, et aussi pour répondre aux principes fondamentaux de la Charte d'Athènes

➤ Renforcer une végétation diversifiée par une plantation rationnelle de nouveaux arbres en introduisant des essences variées adaptées au terrain et au paysage,

➤ Développer les couleurs par le choix de fleurs et d'arbustes à fleurs,

➤ Ouvrir des vues sur le grand paysage (coteaux de Bougival et de Louveciennes, terrasse de Saint Germain…)

➤ Passer d'un traitement intensif de tous les espaces de pelouse à une gestion plus écologique en introduisant des zones de tapis végétal ne nécessitant que quelques interventions annuelles ponctuelles,

2. EXPLOITATION ACTUELLE :

➤ Continuation du programme d'élagage établi sur 5 ans en fonction de l'urgence et du développement attendu des arbres, programme à renouveler en 2011

➤ Réalisation d'une première tranche de propositions de l'architecte paysagiste Mme Le Cœur : partie sud du Parc Central devant les tennis, plantations de haies le long du grillage des commerces, ouverture d'une voie entre l'Ecole Saint Exupéry et le Parc Central avec plantations de haies côté sortie vers l'école pour canaliser les flux, traitement de l'entrée du parking de Montferrands.

>> SUITE PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE L'UNION *mercredi 23 juin 2010*

➤ Sont actuellement à l'étude l'amélioration des espaces verts des Sablons et la haie à l'entrée du Domaine qui seront réalisés en fonction des budgets.

• ADMINISTRATION

1. CLOTURE DU DOSSIER D'ADAPTATION DES REGLEMENTS DE COPROPRIETE ET DES STATUTS DE L'UNION:

➤ Publication des documents au II° Bureau de la Conservation des hypothèques.

2. INDEMNITES DE FIN DE CARRIERE (IFC)

➤ Mise en place des IFC pour l'ensemble du personnel du fait de départs imminents de nombreux salariés ayant une grande ancienneté.
➤ 45 000 euros sur les exercices 2006 à 2009
➤ 24 000 euros à partir de 2010

3. EVOLUTION DU FASCICULE BUDGETAIRE EN FONCTION DES EXIGENCES DE LA LOI ET DES DEMANDES D'ALLEGEMENT DES COPROPRIETAIRES

➤ Apparition des 10 fascicules des 10 syndicats
➤ Respect de la présentation des Annexes 1 à 4 du décret comptable
➤ Simplification du Fascicule Budgétaire et création du Fascicule des Syndicats :
➤ mise en place d'un document allégé, comprenant l'essentiel nécessaire à une lecture normale des exercices et des budgets
➤ suppression des éléments qui ne répondaient plus aux textes des règlements de copropriété en vigueur et des pages obsolètes
➤ allègement en vue de modérer la hausse des coûts d'élaboration et de diffusion des documents.

4. COMPTES BANCAIRES SEPARES

a) Etudes :
➤ Nécessité légale de mise en place d'un compte séparé par syndicat, distinct du compte de l'Union,
➤ Mise au point des fonctionnements de ces comptes
➤ Rythme de paiements des copropriétaires par syndicat
➤ Nécessité de déterminer une avance de trésorerie.à présenter aux AG 2009
➤ Négociation auprès du partenaire financier de l'USGT
➤ Projections du montant des prélèvements mensuels syndicats vers Union
➤ Rencontres avec le Commissaire aux Comptes pour le traitement des emprunts, des copropriétaires défaillants,...
➤ Calcul des besoins en trésorerie de l'Union en début d'exercice,

b) Préparation des comptes bancaires séparés :
➤ Nouvelle négociation auprès d'un des partenaires financiers de l'USGT
➤ Modification de la CATAC,
➤ Changement de partenaire financier
➤ Mise en place des avances de trésorerie

c) Ouverture des comptes bancaires séparés
➤ Mise en place des avances de trésorerie
➤ Mise en place des appels de provisions pour charges copropriétaires vers syndicat et relances pour erreurs,
➤ Mise en place des prélèvements automatiques et relance pour non fourniture des documents,
➤ Mise en place des appels de provisions pour charges syndicats vers l'Union.

5. MODIFICATION DES APPELS DE PROVISIONS POUR CHARGES

➤ En fonction des clés de répartition de charges telles qu'elles sont décrites dans le Règlement de copropriété.
➤ Nouvelle présentation en individualisant les provisions pour charges, les emprunts et les travaux.

6. RECOUVREMENT DES CHARGES

➤ Renforcement du traitement des retards de paiement pour provisions sur charges et mise en place systématique de convention à la suite du jugement.
➤ 5 copropriétaires ont signé une convention d'étalement de leur remboursement,
➤ Un seul dossier est actuellement en cours de jugement.
➤ 2 copropriétaires vont être mis au contentieux malgré les démarches à l'amiable des services comptables
➤ Clôtures financières et définitives des affaires Recoussines 7 000 euros (début 2001) et DNID (ex-Sallé début 1996) pour 42000 euros. Soit près de 50 000 euros en tout.

7. ASSURANCE NEGOCIATION CONTRAT

➤ avec Covea Risks pour limiter la hausse des primes d'assurance à 10% et non à 30% comme annoncée, à la suite des sinistres importants subis depuis 2 ou 3 ans.

>> SUITE PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE L'UNION *mercredi 23 juin 2010*

➤ A noter que le taux de sinistralité actuel ne permet pas de mettre en concurrence les compagnies d'assurances.

8. FUSION DES SYNDICATS DE VERSAILLES I ET VERSAILLES II

➤ Mise en place du dossier avec l'avocat, le géomètre et le notaire
➤ Rédaction des textes de l'Assemblée Constitutive pour la création du syndicat
➤ Rédaction du nouveau règlement de copropriété
➤ Mise en place des prélèvements automatiques
➤ Mise en place des appels de provisions pour charges.

• SINISTRE DE L'ESCALIER N° 10 DU SQUARE DES SABLONS

DOSSIER PROCÉDURES

➤ **Procédure pénale** déclenchée le jour du sinistre le 02 avril 2007 par la police en recherche d'acte criminel.
Les experts en incendie et en électricité sont nommés par le Tribunal :
L'expert incendie se retire aussitôt et il ne reste que M. MOULIN qui rend son rapport sans avoir pris contact avec l'Union, sans appel à témoin...

➤ **Procédures civiles :**
La première est déclenchée par la compagnie d'assurances de l'Union Covea Risks qui assigne l'Union et EDF en recherche de responsabilité.
Le Tribunal nomme le même expert judiciaire que pour la procédure pénale.
Nombreuses réunions, nombreux échanges écrits, pas de prise en compte de tous les éléments matériels subsistant, ni de tous les témoignages fournis... l'USGT fait appel à son propre expert en électricité puis à un expert en incendie pour permettre à l'avocat d'argumenter auprès de l'expert judiciaire.
En octobre 2008, remise du rapport d'expertise, venant juste après le jugement de la procédure pénale, très insatisfaisant sur la cause, l'origine géographique et la propagation de l'incendie, imprécis pour les diverses responsabilités sauf propagation par les trémies.
En novembre 2008, assignation par 3 copropriétaires qui demandent la cause, l'origine géographique et la propagation de l'incendie avec un partage de responsabilités permettant le paiement de « dommages et intérêts » pour un montant de 100 000 euros.
Un nouvel expert judiciaire est nommé, spécialiste en incendie.
Dès les premières réunions et au vue des preuves matérielles restantes et de la prise en compte des témoignages écrits les conclusions du premier rapport sont remises en cause. EDF appelle dans la cause les époux Simmons, et l'expert demande la prise en charge aux frais avancés par les parties d'une modélisation informatique de l'incendie.
Celle-ci démontre que
➤ L'hypothèse du départ de feu dans la gaine électrique montante n'est pas vraisemblable
➤ La propagation de l'incendie par la colonne montante n'est pas possible,
➤ L'hypothèse de départ de feu sur le palier n'est pas vraisemblable,
➤ L'hypothèse du départ de feu dans l'appartement 175 des époux Simmons recueille la quasi-totalité des témoignages et éléments encore existants.

Il ne se prononce pas sur la cause de l'incendie, faute de disparitions des preuves matérielles.

Au-delà de tous ces développements c'est le facteur humain qui a été le plus dramatique, toutefois sans accident corporel à déplorer.

Il a fallu tenter de répondre aux difficultés consécutives à cet important sinistre touchant 16 appartements sur 20.

• Participer au logement des sinistrés en attendant la remise en état des appartements en liaison avec la municipalité,
• prendre les premières mesures conservatoires
• organiser la sécurité des appartements
• faire poser des portes provisoires,
puis :
• monter l'ensemble du dossier administratif (assurances) et techniques (travaux) de la cage d'escalier et des appartements brûlés et détériorés par l'incendie
• traiter avec EDF pour la pose d'un compteur de chantier, pour les résidents de l'escalier
• mettre en place les pouvoirs pour réaliser en lieu et place des résidents l'ensemble des travaux d'urgence
• traiter un montant de 550 000 euros de travaux assurés par la compagnie du Syndicat des Sablons et de l'Union.

La mobilisation des services administratifs a été totale pendant plusieurs mois.

Dans un délai de 3 à 4 mois, la plupart des 16 familles ont pu réintégrer leur appartement.

>> SUITE PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE L'UNION *mercredi 23 juin 2010*

Parallèlement, les parties dans la cause s'opposent à la remise en état de la cage d'escalier, avant la remise du rapport d'expertise du premier expert M. MOULIN.

Lors de sa réunion du 6 novembre 2008, sur les conseils de l'avocat et en accord avec EDF l'Assemblée Générale de l'Union entérine l'acceptation de ce rapport imprécis, (sauf en ce qui concerne les trémies) et décide de mettre en œuvre la réfection de la cage d'escalier qui a déjà trop attendue : on est à 18 mois du sinistre.

Avant même de démarrer, la reprise des travaux est interrompue par la deuxième assignation, les parties dans la cause demandant aussitôt que la situation reste en l'état.

Fin février 2010, l'expert judiciaire M. KRUPA autorise la mise en œuvre des travaux avec l'accord de toutes les parties dans la cause.

Chantier difficile :

Les canalisations des réseaux et les boiseries doivent être reconstruits aux normes actuelles et non pas selon l'existant.

Le maître d'Ouvrages (syndicat et Union) sera assisté par un Maître d'œuvre et un coordinateur SPS qui suivront le chantier, certains travaux (gaz et électricité) reposant sur un cahier des charges aujourd'hui rédigé.

Les locaux contenant ces réseaux seront reconditionné conformément à la législation actuelle : réseaux gaz, courants forts et courants faibles.

Trois réunions ont eu lieu avec ERDF et la situation semble débloquée, son représentant a été présent à la pré réunion de chantier du 18 juin dernier.

Après devis de l'entreprise de plomberie qualifiée gaz, GRDF décide d'effectuer les travaux jusqu'aux compteurs.

L'organisation du chantier avec l'ordre d'interventions des entreprises est en cours et sera définitivement fixée fin août au cours d'une réunion tous corps d'état.

Les devis reçus, affinés et actualisés après plus de 3 ans, sont très largement supérieurs à ceux établis au lendemain du sinistre. Dès que tous seront parvenus, il faudra réouvrir le dossier auprès de la compagnie d'assurances.

L'opération la plus difficile à mettre en phase sera l'électricité : elle nécessitera le débranchement et le déplacement de l'alimentation générale actuelle. Le remplacement de la colonne électrique aura lieu après la réfection des locaux, et dès le branchement des appartements en une ou deux journées, le compteur jaune actuel deviendra inopérant.

Organisation des Accès d'Immeubles et télévision devront être débranchés et déplacés pour faire le doublage des armoires électriques.

Cet inventaire retrace les faits marquants de ces trois dernières années et n'est pas exhaustif de toutes les tâches réalisées, ne serait-ce qu'au plan de l'organisation des différentes réunions : conseils syndicaux, commissions, réunions de bureau, assemblées générales de l'Union, assemblées générales des syndicats, rapports avec la Municipalité.... et de l'administration et la gestion courantes, très lourdes, qui reposent sur 50 années de fonctionnement et d'affinements successifs.

Enfin, pour terminer, je voudrais souligner la qualité du travail fourni par l'ensemble du personnel pour la gestion des Grandes Terres et je voudrais tout particulièrement les remercier pour leur compétence, leur fiabilité et leur dévouement.

Michelle BOYOT