



Elysée 2 infos

La lettre d'information de la résidence Elysée 2

Un Elysée 2 infos qui répond à vos questions

De nombreux résidents se posent des questions sur le fonctionnement de la résidence et échangent sur des pages non officielles des réseaux sociaux comme Facebook, ou nous font parvenir leur(s) question(s) par des intermédiaires du conseil syndical ou pas.

Afin que le plus grand nombre ait accès aux réponses faites, avec des éléments factuels venant du Syndic, nous avons décidé de créer ce numéro spécial qui sera publié aussi fréquemment que nous recevrons des questions de votre part.

Nous vous invitons donc désormais à adresser vos questions à accueil@elysee2.com et les réponses feront l'objet d'une publication Elysée 2 infos et de posts Facebook sur le groupe officiel du SCCR.



Q : Le souci des gardiens est récurrent, il y avait par exemple des jeunes le 16 novembre qui fumaient des pétards au 78 dans le hall. Mon mari les a appelés et au bout de 20mn où personne ne venait, il est descendu et les a dégagés. Ce n'est pas normal et ce n'est pas la 1ère fois. C'est un ensemble de petites choses qui nuisent au bien-être général, ils se fichent complètement de leur travail mais ça ce n'est pas un scoop. Comment les obliger à effectuer leur travail en tant que salariés du SCCR ? (Claire Colasse. Bât 79)

R : Nous recevons régulièrement des questions ou des remarques sur l'attitude ou les réponses de nos gardiens. C'est pour nous un point de vigilance dans la gestion des 2 équipes (nuit et jour). Il est en effet essentiel que les gardiens remplissent leurs missions, mais il est également important de rappeler que nos gardiens sont des agents de surveillance et de services et n'ont pas vocation à intervenir sur des problèmes de sûreté qui relèvent de la police municipale ou nationale.

L'occupation d'un hall d'immeuble est une infraction, la consommation de produits stupéfiants est une infraction : APPELEZ le 17. Ils pourront alors verbaliser, interpellé, alors que nos gardiens ne pourront que dire aux jeunes d'évacuer le hall. Ils iront certainement dans un autre hall ou dans les couloirs de caves, ne faisant donc que déplacer le problème.

Comme cela a été rappelé dans un précédent numéro, la Police tient des statistiques en fonction des appels faits au 17 et accentue ses rondes et actions en conséquence. Ces appels restent bien entendu anonymes.



Q : Savez-vous ce qui est prévu pour les rambardes de balcons dont la peinture s'est fortement dégradée. La garantie décennale est-elle applicable pour la réfection ? (Gilles Reignier Bât 76)

R : s'agissant de la main courante en bois des balcons, elle est revernie lors des ravalements, à charge pour le copropriétaire de l'entretenir entre les ravalements. En effet, le Règlement de Copropriété définit bien les mains courantes de balcons comme étant des parties privatives. De plus, la garantie décennale ne s'applique qu'aux dégâts structurels causés par les travaux et pouvant mettre en péril la solidité de l'immeuble, ce qui n'est pas le cas des peintures et vernis.

Q: Au bâtiment 47, il a été déclaré par email (et accusé réception par réponse à ce mail de la part du SCCR) qu'un copropriétaire (identifié) du bâtiment a fait appel à une société de rénovation pour son appartement. Les ouvriers ont abimé les toiles murales en montant par les escaliers des rails et montants de BA13, ce qui a généré le rafistolage des trous à l'enduit (produit non adapté) par un peintre et une peinture générale de tous les étages.

Quel montant a été facturé au propriétaire ou entrepreneur responsable des dégâts ?

Quand la cage d'escalier va-t-elle être rénovée de manière correcte (changement des toiles déchirées et enduites de manière bâclées) ? (Kevin Sanchez Bât 47)

R : Les cages d'escaliers d'une façon générale, sont régulièrement dégradées, par manque de civisme, d'attention ou de soin. A moins de prendre sur le fait le responsable, il est impossible d'imputer telle ou telle marque à un copropriétaire plus qu'à d'autres. Le plan de réfection de la résidence prévoit la réfection régulière des cages d'escaliers endommagées, par le peintre salarié de la résidence. La résidence n'ayant actuellement plus qu'un peintre (il y en avait 4 il y a 30 ans, progressivement réduits jusqu'à 1 actuellement afin de ne pas alourdir les charges), dans un souci d'optimisation du temps passé, et du coût de ces réfections, les toiles peu endommagées sont effectivement enduites, proprement, et repeintes. La cage d'escaliers du bâtiment 47 est actuellement dans un état de propreté absolu, et ferait bien des envieux dans certains autres bâtiments de la Résidence qui n'ont pas encore été refaits.

Q : Comment a été prise la décision de sélectionner le prestataire des éclairages de Noël ? Quels concurrents étaient en liste sur l'appel d'offre ? Que proposaient-ils ? Sur quels arguments a été retenue sa candidature ? (Kevin Sanchez Bât 47)

R : Il s'agit d'un contrat triennal qui avait été signé en 2019 (précédente équipe dirigeante SCCR et Syndic) avec Derichebourg pour la location d'une partie des décorations et pour l'installation et le démontage, qui arrivait à échéance pour ce Noël 2023, suite au report d'une année pendant le COVID. Le Syndic avec le Secrétaire général du SCCR ont décidé de faire voter 3 options pour ces décorations et c'est l'option maximum qui a été retenue par la majorité des conseillers.



Pour 2024, nous sommes dégagés des obligations de ce contrat et nous disposons d'une nacelle pour l'installation et le démontage par nos propres équipes, ce qui nous fera réaliser des économies substantielles. Nous allons travailler en 2024 sur l'achat de décorations, qui sera, même à court terme, une piste d'économies pour la Résidence.

Q : Pourquoi avoir encore eu un problème de chauffage, alors que les 4 chaudières ont été réparées ?

Pourquoi aucune communication de la part du SCCR sur ce problème, laissant les copropriétaires encore une fois dans l'incompréhension et les obligeant à déverser leurs mécontentements sur les réseaux sociaux, ce qui nuit à la valeur de nos biens ? (Kevin Sanchez Bât 47)

Le problème de chauffage a été évoqué en Conseil syndical, en voici en résumé la teneur : Nous avons 4 chaudières, 2 chaudières modernes à condensation, et deux vieilles chaudières (1988) servant de secours en cas de panne. Une seule chaudière est nécessaire quasiment toute l'année, pour le chauffage et la production d'eau chaude, et la deuxième chaudière vient en complément sur la période la plus froide (décembre - février).

Le vendredi 24 novembre, incident sur le brûleur d'une des chaudières principales, constaté durant le week-end suite à la baisse des températures.

En parallèle, les deux chaudières de secours sont HS à cause d'une électrovanne sur deux HS, sur chacune d'entre elles. Ces pièces ne sont plus fabriquées depuis début 2023, et impossibles à trouver.

Le sous-traitant (fabriquant des chaudières) intervient le lundi 27 dans la soirée pour remplacer le brûleur (intervention initialement annoncée pour le jeudi 30, et anticipée de 3 jours après action insistante du SCCR et du bureau de contrôle chauffage Energie et Service), et relancer le chauffage.

Dans le même temps, un circuit électronique en sous-station prive la tranche 7, qui subit déjà la coupure d'eau, de chauffage pour 24h supplémentaires.

La communication peut très certainement être améliorée et nous y travaillons. Quant aux réseaux sociaux, il ne tient qu'à chacun de ne pas s'en servir de défouloir à la moindre occasion.

Q : Peut-on avoir des statistiques permettant d'établir que les événements (vol de voitures, cambriolages, rodéo urbain, tir de feux d'artifices, feux de poubelles) ne sont pas
a/ plus fréquents dans la résidence qu'ailleurs dans les environs
b/ en hausse par rapport aux dernières années ? (Paul-Emmanuel Cacheux Bât 98)

Elysée 2 ne fait pas exception à la hausse des violences de toute nature que la France subit depuis plusieurs années maintenant ; les émeutes de juin n'ont pratiquement eu aucune incidence à Elysée 2, à part deux poubelles incendiées vers les tennis.

Il est important de rappeler la participation active et régulière de notre secrétaire général aux réunions organisées avec la mairie et les polices municipale et nationale pour évoquer les questions de sécurité sur la commune. Tous les résidents ont remarqué une présence renforcée de la police sur la résidence et le SCCR fournit des informations à la police, ce qui a permis d'identifier des auteurs de délits et dans certains cas de retrouver des véhicules volés. La police ne divulgue pas les informations relatives au nombre de cambriolages ou de vols de voiture sur un secteur particulier. Nous devrions avoir en début d'année des statistiques générales sur le secteur. Le SCCR va tenir ses propres statistiques pour 2024 pour le périmètre de la résidence, à partir des faits qui seront remontés au SCCR.

Q : D'ailleurs ça aussi serait intéressant d'avoir un comparatif des niveaux de charge dans les autres résidences avec leur composition... (Paul-Emmanuel Cacheux Bât 98)

L'Union syndicale des grandes copropriétés (USGC) dont Elysée 2 est membre fondateur va publier prochainement un comparatif des charges sur les copropriétés qui en sont membres (copropriétés de plus de 100 lots) et qui ont bien voulu communiquer leurs charges (18 résidences à ce jour); A travers un prochain Elysée 2 infos, nous vous ferons part de ce comparatif. Ce comparatif permettra à chacun d'appréhender les charges ordinaires (hors gros travaux) en comparaison avec des résidences similaires en type d'architecture ou en taille, ramenées au m² ou au tantième.

Q : Je me demande comment on se met en règle avec la réglementation sur les déchets organiques avec un seul bac à compost pour 4500 résidents. Nous sommes sûrement dépendant de la commune et de l'agglomération, mais un peu de visibilité/ communication seraient bienvenues. (Paul-Emmanuel Cacheux)

R : Les citoyens n'ont pas d'obligation au 01/01/2024 de valoriser en compost leurs déchets organiques, en revanche les collectivités (Département, Commune, Intercommunalité) ont une obligation au 01/01/2024 de mettre en place les installations nécessaires pour que les citoyens puissent valoriser en compost (ou autre : bio gaz, etc...) leurs bio déchets.

La commune de La Celle St Cloud, à travers l'intercommunalité de Versailles Grand Parc (VGP) propose de mettre en place des sites de compostage partagés. C'est ainsi qu'en juin 2023, un premier site a été mis en place conjointement avec le SCCR à proximité du bâtiment 75. Ce site n'a la capacité d'accueillir les déchets végétaux que de 50 foyers environ.

C'est pourquoi, un deuxième site sera mis en place courant du 1er trimestre 2024, à proximité du 112, pour environ 50 foyers supplémentaires.

Les places pour ce genre de site sur notre résidence sont très limitées. Pourtant il restera environ 1350 foyers sans possibilité au sein de la résidence. Il appartient donc à VGP d'inventer et mettre en place de nouvelles solutions différentes. Nous n'avons pas d'information pour le moment, et vous en ferons part dès que ce sera le cas.

Q : Suite aux vols de voitures et des cambriolages depuis octobre 2023, il devient URGENT et PRIORITAIRE de faire de la prévention. Qu'est-il prévu pour empêcher que cela ne se reproduise ? (Denys Chappey Bât 54)

R : La sécurité et l'ordre public sont la 1ère responsabilité des maires et il appartient à la police d'assurer cette sécurité ; il a été évoqué en Conseil syndical d'inscrire la résidence au dispositif des voisins vigilants. Rien ni personne ne pourra empêcher que cela se reproduise. Par ailleurs, il est également du ressort de chaque copropriétaire d'assurer au maximum la sécurité de ses biens (système d'alarme, bien veiller à fermer à clé même pour une courte absence, canne de volant pour le véhicule, etc...).

Q : La vitesse dans la Résidence (Toujours les panneaux 30 Km !!!). Il a été voté la vitesse à 20 km/ Heure et un arrêté de circulation a été pris. A quelle date le changement des panneaux ? (Denys Chappey Bât 54)

R : La résolution d'un copropriétaire pour abaisser la vitesse à 20km/h a été effectivement votée mais sans budget et prérequis à la mise en place. Le secrétaire Général a entrepris les démarches auprès de la Mairie pour qu'un arrêté municipal (de police) soit pris. Ce dernier a été pris courant octobre. Les panneaux sont commandés, nous en attendons la livraison pour une mise en place à réception. Il reste également à refaire le marquage au sol.

Q : J'attire l'attention sur l'entretien de l'espace arboré, coté Jonchère/Crèche. Arbres morts/mauvaises herbes/ feuilles. Cet espace est la "Vitrine" de notre Résidence. C'est le PATRIMOINE de notre Résidence. (Denys Chappey Bât 54)

R : l'équipe de jardiniers comprend 4 personnes pour une surface à entretenir de 9 hectares ; ils interviennent par secteur et la Jonchère en fait partie ; entre 2 interventions, il se peut que ce secteur paraisse moins entretenu mais les équipes y interviennent régulièrement. Pour l'abattage d'un arbre mort , c'est une intervention qui se programme (condamnation temporaire de places de parking, etc.) et en fonction de la taille de l'arbre il se peut que notre nacelle ne suffise pas et que l'on doive faire appel à un intervenant extérieur. C'est le cas du sapin devant l'entrée 52.

Q : En fin d'année la signalétique d'entrée de la Résidence a été refaite. Pouvez-vous nous expliquer pourquoi le mur, coté intérieur n'a pas été repeint/rénové !!!!! (Denys Chappey Bât 54)

R : Les lettres de la signalétique ont été nettoyées, le mur a été repeint entre deux journées d'intempéries, avant de reposer le plexiglas qui rend le mur inaccessible. Le reste du muret étant accessible, nous attendons le printemps pour avoir des conditions plus favorables à la peinture. Pour les murets nous avons également demandé un devis à l'entreprise de ravalement pour une intervention de pose d'un enduit plus pérenne qu'une remise en peinture avec un effet de pierre plus esthétique qu'une simple peinture.

Q - Le délai de mise en ligne des comptes-rendus du CS

Constat : le CR du CS du 5 novembre a été mis en ligne le 5 janvier

Le CR du CS de décembre au 7 janvier n'est pas encore en validation auprès des membres du CS

dans une société commerciale lambda, les CR sont produits en 48h et validés dans les 48h suivantes

dans une association loi 1901, le CR sont produits généralement dans la semaine et validés dans quelques jours suivants. De plus, il est possible de faire parvenir aux membres du CS, une version corrigable en ligne

Je propose donc, pour une meilleure relecture / modification, un envoi pour validation aux membres du CS dans les 8 jours suivants la réunion et une validation pour une mise en ligne dans les 8 jours suivants. Cela permettra d'avancer plus vite sur les sujets et d'être plus efficaces. (Eric Vandeghen Bât 55)

R: il n'y a effectivement ni règle ni obligation pour la rédaction du compte rendu et nous rappelons que ce compte rendu est rédigé par une bénévole et que depuis 3 ans, un seul membre du conseil s'est porté volontaire pour le rédiger, les autres comptes rendus ayant été tous rédigés par le président avec l'apport du secrétaire général.

A part la volonté pour certains de se faire valoir auprès des résidents en diffusant rapidement des informations sortant de ce conseil, il n'y a aucune urgence à produire ces comptes rendus. la pratique actuelle de valider le compte rendu à la réunion suivante n'a jamais été remise en cause. Dès lors nous publions le compte rendu sur le compte propriétaire en ligne.

Q : Où en est-on des caméras à lecture de plaques à l'entrée de la résidence ?

Où en est-on des caméras aux entrées piétonnes de la résidence ? (Eric Vandeghen Bât 55)

R : le SCCR étudie la question et fera des propositions pour compléter le dispositif actuel de la vidéo surveillance en tenant compte des demandes de la commission sécurité du conseil syndical et de l'avis de nos gardiens. L'objectif premier du déploiement de la vidéo surveillance était de couvrir la totalité des voies de circulation routière à l'intérieur de la résidence. Les caméras à lecture de plaque à l'entrée font évidemment partie de cette étude.

Q : Combien coûte un maître-chien avec son chien pour une nuit, un mois, à l'année ? (Eric Vandeghen Bât 55)

R : Le SCCR a utilisé un maître-chien pendant les 2 mois du confinement de 2020. il a été décidé d'arrêter d'y avoir recours, le résultat coût/efficacité n'était pas convaincant.

Au regard de l'étendu de la résidence, 1 seul maître chien ne répondra pas aux attentes alors légitimes des résidents.

Un maître-chien coûte 385 €/nuit en jours ouvrables, 421 €/nuit le dimanche, le double les jours fériés, soit environ 11 000 €/mois et 132 000 €/an, sans compter les augmentations conventionnelles de branche votées pour 2024, 2025 et 2026.



Q : Que ressort-il de la réunion avec l'Union des Syndicats des Grandes Copropriétés ? (Eric Vandeghen Bât 55)

R : Le SCCR participe à toutes les réunions mensuelles de l'USGC. Il en ressort des contacts avec des entreprises partenaires de l'USGC qui permettent une consultation plus large et plus fiable lors d'appels d'offres. L'USGC nous fournit également une information précieuse sur les évolutions des pratiques et des obligations liées à la copropriété, ainsi que le partage d'expérience entre résidences (35 résidences de l'ouest parisien sont membres).

L'USGC agit aussi comme lobbyiste auprès des autorités pour défendre l'intérêt de gestion des grandes copropriétés (les textes officiels sont souvent rédigés avec les problématiques ou possibilités de petites copropriétés).

La cotisation annuelle à l'USGC est de 600 euros.

Deux exemples pour illustrer l'intérêt de l'USGC :

L'appel d'offres assurance a permis d'économiser 20% sur notre cotisation pour une couverture de risques plus étendue, notre courtier actuel a été rencontré à l'USGC et a remporté l'appel d'offres après un vote en Conseil Syndical sur délégation de l'Assemblée Générale.

Lors de la dernière panne de chauffage, les bonnes relations que nous avons établies à l'USGC avec des responsables de Dalkia a permis d'accélérer la fourniture de la pièce à remplacer de 3 jours au lieu des 6 jours prévus initialement par nos seuls contacts locaux.

Conclusion du Secrétaire Général

Bien conscients que la communication, ou parfois, le manque de communication, peut engendrer incompréhension, frustration, mécontentement... Nous avons souhaité réaliser ce numéro spécial pour répondre à un afflux de questions posées en amont du Conseil Syndical. Nous répondions jusqu'à maintenant dans le compte-rendu du Conseil Syndical, que chacun d'entre vous peut consulter en ligne sur son extranet personnel, mais ce format permet de s'adresser à tous. Même si ce type de communication prend énormément de temps (rédaction, tirages papiers, pliage, distribution dans les boîtes) et mobilise donc des ressources, nous essaierons de renouveler l'exercice autant de fois que nécessaire.

Vous pourrez également retrouver plus d'informations sur le Facebook du SCCR en scannant le QR Code en première page de ce numéro.

Nous avons à cœur d'offrir aux résidents d'Elysée 2 un service le plus efficace possible, avec un personnel dévoué à cette mission. La gestion d'une résidence de la taille d'une petite ville n'est cependant pas toujours aisée, et la critique est parfois trop facile. Toutes les actions menées par le SCCR le sont dans l'intérêt de la Résidence et des résidents, tant d'un point de vue financier que technique. Il n'empêche que des infrastructures de près de 60 ans ne sont pas exemptes de risques, pouvant occasionner des désagréments passagers, tel la rupture d'alimentation d'eau qui a privé 9 entrées de bâtiment d'eau chaude et froide pendant 48h.

De tels aléas se produisent sans préavis, et bien que nous comprenions l'agacement que cela peut générer, certains commentaires du type "compte tenu du niveau des charges, cela ne devrait pas arriver" témoignent d'une méconnaissance avérée de la gestion immobilière. Payer des charges permet de faire fonctionner la résidence. Voter de "gros travaux" permet de maintenir la Résidence en bon état et d'améliorer certains services. Cela n'empêche en rien une fuite, une panne d'ascenseur, ou des actes d'incivilités.

Soyez cependant assurés que l'ensemble des équipes du SCCR travaillent en permanence pour vous et votre bien-être au quotidien.