



Yerres le 19 Décembre 2025

## SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES Résidence *Les Jardins de Concy*

### Compte rendu de la réunion du 15 décembre 2025

18h à 20h30

Présents : Mme Girard, Mme Maulvault, Mme Hayat, M Gavila, M Dutzer, M Revillon ;

Foncia : Mme Tétu, Mme Daurces, M Lange

Absente excusée : Mme Guennifet

Rédacteur : M Dutzer avec les notes de Mme Maulvault

#### **1. Préparation de la prochaine AG**

- Le Conseil Syndical ne compte aujourd'hui que 7 membres, ce qui est peu pour 530 logements. Il a un net besoin de se renforcer avec de nouvelles personnes pouvant apporter leurs idées et compétences.
- Planning : envoi des convocations en Février
- Pour préparer cette AG, le Conseil Syndical fera une réunion d'information pour les copropriétaires le **Samedi 24 Janvier à 10H30**. Il a besoin de nouveaux membres, les dossiers à traiter sont importants. Sujets : besoins du Conseil Syndical, chauffage, boîtes aux lettres des bâtiments linéaires.

#### **2. Commission chauffage, maintenance et travaux**

(Réunion de commission du 12 décembre)

##### **1.1 Chauffage**

- La consommation de gaz pour le chauffage a été pour la période 2024-2025 supérieure de 9% à la période précédente, cela est dû à une saison de chauffage plus froide actée par les relevés de MétéoFrance. Le compteur global de gaz géré par GRDF a été défaillant et sous-estime significativement cette consommation, ce qui nécessitera la mise en place d'une provision pour risque de rattrapage de facturation. Par ailleurs les nouvelles conditions de financement des CEE (certificats d'économies d'énergie) se répercutent sur le prix du gaz depuis janvier 2024.
- La fuite sur un tronçon du réseau de chauffage entre la chaufferie et le bâtiment D a été réparée. Il sera demandé à CIEC de voir s'il est possible d'expertiser le reste de la liaison. Il sera proposé en AG de financer cette réparation (~40 000 €) par le fond ALUR.
- Etude d'optimisation de la production de chaleur et du réseau d'eau chaude. 2 pistes ressortent de cette étude en vue de réduire la consommation de gaz : l'adjonction de pompes à chaleur à la chaufferie et l'utilisation du réseau de chauffage en « primaire » pour produire de l'eau chaude sur 5 sous-stations décentralisées dotées de pompes à chaleur. En AG il sera proposé d'étudier plus en profondeur ces 2 pistes.
- Budget chauffage : en augmentation par rapport à la prévision 2024-2025 du fait de l'évolution des diverses contributions imputées sur le prix du gaz (CEE en particulier). Le remplacement des radiateurs n'est plus financé sur le reliquat du contrat CIEC précédent et est à inclure dans le budget de la copropriété.
- CIEC a épuisé le nombre de radiateurs à remplacer en application de son précédent contrat. Les radiateurs sont maintenant facturés et un montant sera provisionné sur le budget 2025-2026. Accord sur le remplacement de 3 radiateurs à changer pour un montant de 2785,89 € TTC.

##### **1.2 Travaux et maintenance**

- Boîtes aux lettres des bâtiments linéaires : le Conseil Syndical, à l'unanimité des présents, retient, pour des raisons d'homogénéité et de maintenance, un système d'interphones de même nature que celui



installé sur les plots (avec appel sur boutons poussoirs cependant). Il retient également la mise en place de vitrages « Securit » sur les 2 faces des vitres du hall d'accès.

- Réfection de l'étanchéité et peinture de la casquette des commerces bâtiment B : Foncia examine la possibilité de faire les travaux sans devoir arrêter les blocs frigorifiques en toiture.
- Local poubelle commerces : suite à un jugement en référé, la copropriété mettra en place un local poubelle, pour cartons, destiné aux commerces. Accord des membres présents du conseil sauf une voix contre (M Gavila) pour le financement d'une étude 3300 € TTC précisant le projet et son coût.
- ATON : accord sur un devis de 5199,40 € TTC pour remplacer les blocs de sécurité défaillants (49 BAES à remplacer et 12 à refixer).

### **3. Commission des Espaces Verts**

- Le bilan des questionnaires est consultable à la loge.
- La société chargée de l'entretien des espaces verts a pris du retard pour les nouvelles plantations et pour enlever la souche à l'angle du bâtiment B. Elle devrait faire le travail cette semaine.

### **4. Commission des Comptes**

- Les comptes ont été contrôlés, des ajustements sont à faire sur les affectations de lignes budgétaires.
- Le changement des moteurs de VMC a permis une diminution globale de la consommation d'électricité sur les bâtiments de 27% par rapport à l'exercice précédent (économie de 14000 €).
- Le budget 2025-2026 révisé est en préparation.

### **5. Sujets Juridiques et RH**

- Règlement de copropriété : lors de la réunion du 14 Décembre du groupe de travail associant 3 copropriétaires bénévoles volontaires, il a été estimé que le projet de modificatif n'était pas recevable en l'état et nécessitait un travail et des vérifications complémentaires. Le groupe de travail a émis les plus grandes réserves quant à la nécessité de réviser les tantièmes de répartition de charges. Il consultera l'Association des Responsables de Copropriété sur les sujets pour lesquels il se questionne.
- Personnel
  - Mme Ribette a repris le travail le 9 décembre.
  - Foncia réunira le personnel travaillant sur la copropriété autour d'une galette le 12 janvier à 15h.

### **6. Points Divers**

- Tournage d'un film dans un appartement de la copropriété (8 Renoir): les pompiers ont donné leur accord pour le stationnement d'une journée du 6 Janvier 21h au 7 Janvier 18h des véhicules du tournage sur la partie privée de la rue Renoir. Le conseil syndical n'a pas accepté le survol de la copropriété par un drone pour ce tournage.
- Alain Piètre a présenté sa démission du conseil syndical.

**Prochaine réunion du conseil syndical : 14 Janvier à 18 h**

**Le Conseil Syndical vous souhaite de joyeuses  
fêtes de fin d'année**