



PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 7 JUIN 2011

Présents : Gisèle Camus (Menuisière I et Ibis), Pierre Vignerès (19-21 ch Audibert), René Vilotte (Chaubet), Pascal Jarrosson (Chaubet), Alain Hébert (Belle Paule), Florence Mezzari (Amouroux II), Martine Belloc (Chantilly), Nicole Cazeneuve (Audibert), Elsa Le Cronc (CUGT), Pascaline Brandalac (Adil 31)

Excusés : Patrick Selamnia (Menuisière II), Marie-Thérèse Slifi (89bis-91 all Charles de Fitte), Claudine Besse (Menuisière I et I bis), Henri Cabaup (Chaubet)

En raison de la présence de représentants de 2 nouvelles copropriétés, l'assemblée générale débute par un tour de table. A cette occasion, des informations sont données par les participants :

Copropriété Belle Paule : M. Hébert expose les difficultés de sa copropriété liées au trafic de drogue organisé par 3 personnes. Des courriers ont été adressés à ce sujet à Mr Boudou, chargé du secteur EST- Direction de la Démocratie Locale, et au Directeur Départemental de la Sécurité Publique.

Concernant la rénovation de la résidence, M. Hébert signale qu'une AG extraordinaire a lieu le 27/06 prochain pour les travaux sur le chauffage collectif. En effet, le contrat d'exploitation (Dalkia) arrivant à échéance en 2012, la copropriété a démarché d'autres prestataires. Il est proposé à l'AG de se prononcer sur la proposition de GDF qui serait maître d'œuvre des travaux de rénovation du chauffage collectif dont le montant prévisionnel est d'environ 400000€.

GDF propose près de 32000€ de CEE (certificats d'économies d'énergie). Le syndic et le conseil syndical ont négocié l'octroi d'un prêt à la copropriété par le Crédit Foncier. La quote-part moyenne est d'environ 1000€/logement et le Crédit Foncier propose un prêt bancaire sur 5 ans dont le coût mensuel moyen est de 18€. Pour les copropriétaires en impayés de charges, le prêt leur sera aussi accordé à condition que l'impayé ne soit pas supérieur à 6 mois.

Copropriété 19-21 ch d'Audibert : M. Vignerès précise que le problème du snack-Kebab, source de divers désagréments dont des nuisances sonores est réglé. Le locataire a déménagé, le local a été vendu. Le nouveau propriétaire souhaite y installer un cabinet médical avec 2 médecins. Pour cela, le local doit être agrandi et ce propriétaire a demandé à la copropriété de pouvoir lui acheter une partie commune à savoir un local technique inutilisé.

Il y avait également un locataire très agressif et qui souffrait de graves troubles psychologiques. Ce monsieur est toujours sur place mais, grâce à la prise en charge par l'hôpital Marchand, les choses se sont vraiment améliorées.

Copropriété Chaubet : les travaux de fermeture sont achevés. Il s'agit maintenant de rénover la toiture.

Copropriété Chantilly : Mme Belloc, présidente du conseil syndical, est venue sur l'invitation adressée par la CUGT et l'Adil 31. Elle explique que sa copropriété fait l'objet d'une OPAH (Opération

programmée d'Amélioration de l'habitat) pilotée par la Communauté Urbaine en partenariat avec l'Anah. Il s'agit d'une résidence de 200 lots. Des travaux de rénovation thermique sont en cours. La quote-part pour un T3 est d'environ 3000€ (subventions déduites).

Contact : belloc.martine@neuf.fr

Copropriété Amouroux II : Mme Mezzari précise que le problème de vente de stupéfiants au 22 rue d'Hyères perdure. Une table ronde est prévue en septembre avec le propriétaire du lot qui occupe en partie le hall (le lot existe dans l'état descriptif de division mais le promoteur ne l'a jamais construit) et les élus.

Des arceaux ou tout autre barrage devraient être installés pour clôturer l'espace à l'arrière de la Tour et ainsi éviter le passage des motos. Une prise en charge par la Communauté Urbaine du Grand Toulouse est à l'étude.

Copropriété 2 chemin d'Audibert : Mme Nicole Cazeneuve, Présidente du conseil syndical, est venue sur l'invitation de la CUGT et de l'Adil 31.

Ensemble de 87 logements qui fait l'objet d'une OPAH « pathologie lourde » en raison de très nombreuses malfaçons lors de la construction.

Le promoteur est toujours propriétaire de lots. Il s'oppose souvent aux projets de résolution en AG et ne paie pas régulièrement les charges.

Il y a également des problèmes de trafics de stupéfiants mais il existe un lien très étroit avec la police nationale qui permet de pallier à cette difficulté.

Une association a été montée par des copropriétaires pour gérer l'entretien des parties communes et les espaces verts. L'intérêt de ce dispositif a été de réduire la facture de 10000€ mais la gestion du personnel s'est avérée très lourde. La régie de quartier en cours de construction pourrait reprendre la gestion du personnel à son compte.

Contact : cazeneuve.nicole@free.fr

Copropriété La Menuisière I et Ibis : Gisèle Camus évoque le projet REHABITAT en cours sur la Menuisière. Il s'agit d'un programme européen expérimental visant à réaliser des économies d'énergie et améliorer le vivre ensemble.

Des travaux d'isolation par l'extérieur sont à l'étude. Un fonds de prévoyance a été mis en place en 2006 en prévision des travaux sur les façades. Aujourd'hui, la copropriété dispose de 500000€ (soit environ 3000€/logement).

La provision affectée au fonds de prévoyance s'élève à environ 100€ par trimestre pour un T3.

1) Vote des dépenses 2010-2011 :

Le budget était de 290€ :

140€ de cotisation des 7 copropriétés + 150€ du Grand Toulouse

Les dépenses s'élèvent à 203.47€ (pour le détail, voir tableau joint).

⇒ Vote à l'unanimité.

2) Vote du budget prévisionnel

Compte tenu qu'il est envisagé d'organiser une réunion-débat (cf ci-dessous) et qu'à l'heure actuelle, l'investissement nécessaire n'est pas défini, les participants décident de reporter le vote à une AG ultérieure.

⇒ Vote à l'unanimité.

3) Fixation du montant de la cotisation annuelle

Il est décidé de maintenir le coût de la cotisation à hauteur de 20€ par conseil syndical.

⇒ Vote à l'unanimité.

4) Choix du logo

Suite au sondage réalisé par mail, une majorité s'est dégagée pour le logo N°3.
Il est utilisé au début du compte-rendu.

⇒ Vote à l'unanimité.

5) Renouvellement du conseil d'administration par tiers

Le sort désigne M. Vignerès pour le renouvellement.

M. Vignerès est aussitôt réélu.

⇒ Vote à l'unanimité.

6) Election du ou de la président(e), vice-président(e), secrétaire, trésorier(ère)

Le bureau a été élu parmi le conseil d'administration pour 2 ans. L'élection devra donc avoir lieu l'année prochaine.

7) Sort de Gisèle Camus

Gisèle a démissionné de son conseil syndical mais souhaite toujours participer au club.

Il est décidé d'accorder à Gisèle Camus le titre de membre d'honneur compte tenu qu'elle a activement participé à sa création et en raison des nombreux services qu'elle lui a rendus.

⇒ Vote à l'unanimité.

8) Projet 2011-2012

❖ *Les visites thématiques :*

- Visite de la copropriété Belle Paule pour les travaux de rénovation du chauffage collectif :

Judi 6 octobre 2011 à 18h. Rdv devant le **28 chemin du coin de la Moure.**

- Visite de la copropriété Chantilly pour les travaux d'isolation par l'extérieur et l'installation du composteur :

Mardi 27 septembre 2011 à 17h. RDV devant le **83 rue de la Faourette** (métro ligne A sortie MERMOZ).

CONTACT : Mme Belloc 06 09 98 85 81/ mail : belloc.martine@neuf.fr

Ce sera aussi l'occasion d'avancer sur la préparation de la réunion-débat.

- Formation organisée par l'Adil sur le thème des actions de sensibilisation et des actions coercitives pouvant être engagées dans une copropriété à l'encontre des bailleurs et des locataires en cas de troubles de voisinage :

Judi 26 janvier 2011 à 18h au **centre culturel Soupetard (63 chemin de Hérédia)**

❖ *Organisation d'une réunion-débat sur le thème des économies d'énergie :*

Idée de titre : « mieux vivre dans les copropriétés et économiser sur les charges » ou « mieux vivre dans les copros tout en faisant des économies d'énergie ».

Le fil-conducteur serait : comment toucher les copropriétaires et les locataires pour améliorer les consommations et l'utilisation des logements ?

Comment mobiliser, souder les habitants, les fédérer autour d'un projet ?

Exemple de l'installation du composteur à Chantilly.

Exemple de Rehabitats à La Menuisère.

Quelles pistes de projet à monter pour une copro qui veut faire des économies d'énergie ?

Problème du tri : on pourrait peut-être faire venir des techniciens de la Mairie pour expliquer ou des représentants de l'association REFLETS (spécialisée dans le domaine environnemental).

Pour annoncer cette réunion : faire des articles dans les journaux de la Mairie et de la CUGT.
Il faudra essayer de faire venir un journaliste pour qu'il y ait un compte-rendu de la réunion dans La Dépêche.

Date prévisionnelle : décembre 2011 ou janvier 2012 (il y a nécessairement un temps relativement long de préparation et d'organisation).

Lieu possible : La Fabrique Urbaine (à côté de la Médiathèque) : Elsa s'occupe de voir si possible de réserver gratuitement cette salle.

Financement : lorsqu'on aura plus avancé sur l'organisation, on verra s'il est nécessaire de faire une demande de subvention au Grand Toulouse.
Elsa va déjà prendre contact avec M. Carassou pour savoir s'il est d'accord pour soutenir ce projet.

CONCLUSION :

Mme Belloc et Mme Cazeneuve sont intéressées pour intégrer le CLUB. Elles nous feront bientôt par de leur décision.