



AFUL
La Verboise – Provinces Sud
Les Clés d'un nouveau Monde

Réunion d'information et d'échange
16 mai 2019
Centre culturel Sidney Bechet (Garches)

Programme de la Réunion

- Point d'avancement du projet Centre commercial
- Compte-rendu d'activités de la saison 2018-2019
- Comptes 2018 et situation financière de l'AFUL au 1^{er} mai 2019
- Prévisions budgétaires 2019
- Réflexions d'ordre général
- Ordre du jour de l'AG AFUL 2019
- Les clés de la Verboise du futur
- Débat, Questions / Réponses

Avec la participation de J. Poirson (Directeur de l'AFUL), J. Camus (Agotherm), X. Decouture (IDEX), JP. Ducros (Architecte) et M. Sultan (Centre commercial)

CR d'activités 2018 - 2019



Les Bonnes nouvelles

- **Hiver relativement clément :**

 - La chaudière en fin de vie a tenu le choc

 - Maintien du réduct de nuit

 - 5 incidents techniques, à impact limité, vite résolus

- **Négociation favorable du contrat gaz 2020 – 2022** : réduction de 2% du prix de la molécule

- **Consommation d'eau stable** entre 34.000 et 35.000 m3

- **Aucun incident grave dans la résidence**

- **Respect du Budget : Boni de 27.573 € à redistribuer**

CR d'activités 2018 - 2019

Les Réalisations



- **Audit énergétique :**
 - Résultats cohérents
 - Groupe d'étude pour mise en place d'un plan d'action
 - Bilan mitigé de la rénovation de nos huisseries (projet lancé en 2009)
- **Audit de l'ONF sur l'état de nos arbres :** budgétisation d'un plan d'abattage pour 2019
- **Mise en place du nouveau dispositif de gardiennage :**
 - Départ de nos gardiens salariés
 - Contrat prestataire PEP 7 - Mise en place de réunions de suivi de la prestation
 - Process relationnel entre Syndics et CS et hiérarchie PEP 7
- **Préparation de notre réunion AFUL :** la dernière remonte à 10 ans
- **Création d'un support d'information trimestriel :** Les dernières nouvelles de la Verboise
- **Décision de reprise en main de l'entretien et de la maintenance des tennis**

CR d'activités 2018 - 2019

Les Grands Projets

- **Centre commercial** : Situation débloquée, (présentation de M. Sultan)
- **Remplacement de nos portails** : Point de la situation et planning (JP. Ducros)
- **Rénovation de notre parking extérieur** : Soumis au vote cette année
- **Rénovation de nos équipements de production de chauffage et d'ECS** :
Présentation de l'étude en cours (représentants Agotherm et IDEX)
- **Fermeture de l'AFUL côté 3F** : Soumis au vote cette année
- **Mise en vente des appartements des gardiens** : Soumis au vote cette année

Laissons la parole à nos invités

Ordre du jour de l'AG AFUL 2019

- 17^{ème} Information : Rénovation de la production de chauffage et d'ECS

Constat : L'augmentation de la TICGN (50 K€ en 2018) va entraîner une augmentation du prix du chauffage et de la production d'ECS de 50 K€ annuel d'ici 2022 à prix égal du gaz. Seule une réduction de consommation permettra donc de limiter la hausse des charges

Etude votée en AG AFUL 2018 pour un montant de 5.456 € TTC.

Rapport Agotherm remis le 16 avril 2019.

- 3 chaudières déjà anciennes
- La seule chaudière à condensation (14 ans) est en fin de vie (malgré sa remise en état récente) pour cause d'utilisation quasi permanente
- Rendement de l'actuelle chaudière à condensation très inférieur à celui des équipements de dernière génération (différentiel de l'ordre de 15 %)
- Puissance installée fortement supérieure au besoin (4 MW pour 2,7 MW utiles)



Ordre du jour de l'AG AFUL 2019

- 17^{ème} Information : Rénovation de la production de chauffage et d'ECS

Solutions techniques

Remplacement des 4 chaudières par 3 chaudières à condensation de 1 MW dédiées :

2 pour le chauffage (Température générée en fonction de la température extérieure)

1 pour l'ECS (75° C)

Système de by-pass hydraulique permettant le basculement en cas de panne

Création d'un réseau primaire entre Lorraine et Poitou pour l'alimentation séparée en ECS

Mise en place de vannes de réglage de débit pour réguler au mieux le dispositif de production

Evaluation du coût des travaux (HT) :

287.800 € TTC

Conditions de financement (TTC) :

Certificats d'économie d'énergie (valables jusqu'à fin 2019) :

115.000 € TTC

Participation P3 (Entretien contractuel des équipements) :

67.200 € TTC

Reste à financer (TTC) :

105.000 € TTC

Ordre du jour de l'AG AFUL 2019

- 17^{ème} Information : Rénovation de la production de chauffage et d'ECS

Etat des discussions :

- Cahier des charges techniques Agotherm prêt
- IDEX seule entreprise consultée répond aux exigences techniques du contrat
- Certains points financiers et contractuels sont en cours de négociation
- Au cas où un accord ne pourrait pas être obtenu, la consultation pourrait être ouverte à d'autres entreprises

Dans tous les cas de figure, nous visons l'installation des équipements en 2019.

Ordre du jour de l'AG AFUL 2019

- 18^{ème} Information : Etat d'avancement du projet Portails

AG 2018 : Décision de réaliser les travaux de pose de portails autoportants avec prestations d'architecte pour la somme de 122 466,37 € TTC par Horus ou Framaffer 3 appels de fonds déjà réalisés.

Validation du cahier des charges excluant la fermeture Béarn (janvier 2019)

Appel d'offre par JP. Ducros à 3 entreprises : Horus, Framaffer et SMT (mars 2019)

Réception de 3 propositions (début avril 2019)

Framaffer : 109 716 € TTC (très chargée, peu réactive sur le projet)

Groupe Horus : 111 156 € TTC (moteur 400 cycles ouverture / fermeture par jour)

SMT : 100 134 € TTC (structure jugée trop petite, type SMF)

En réunion du 16 avril 2019, le Comité a décidé, suivant l'avis de notre architecte de confier le projet au Groupe Horus.



Ordre du jour de l'AG AFUL 2019

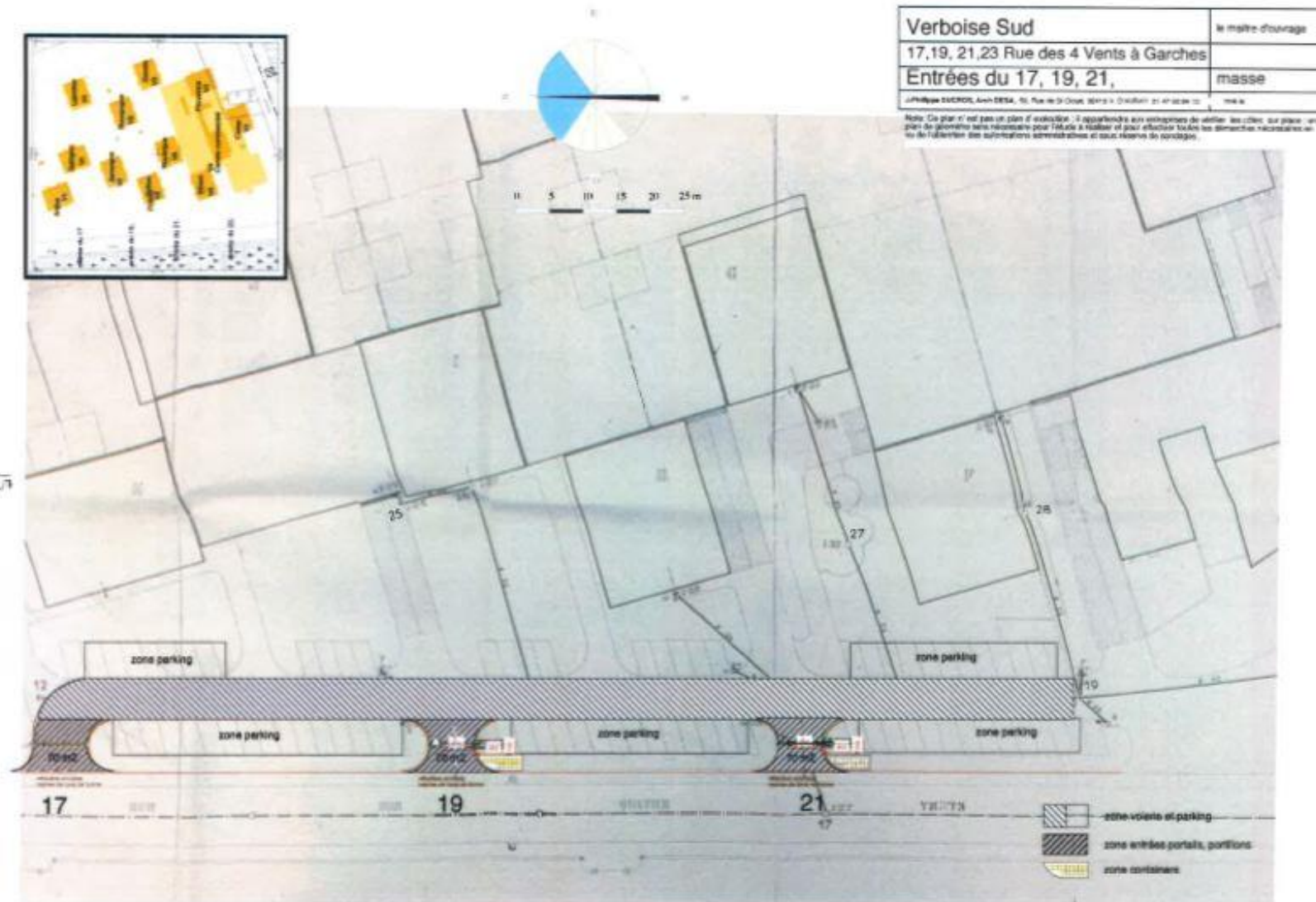
- 18^{ème} Information : Etat d'avancement du projet Portails

Contenu du projet :

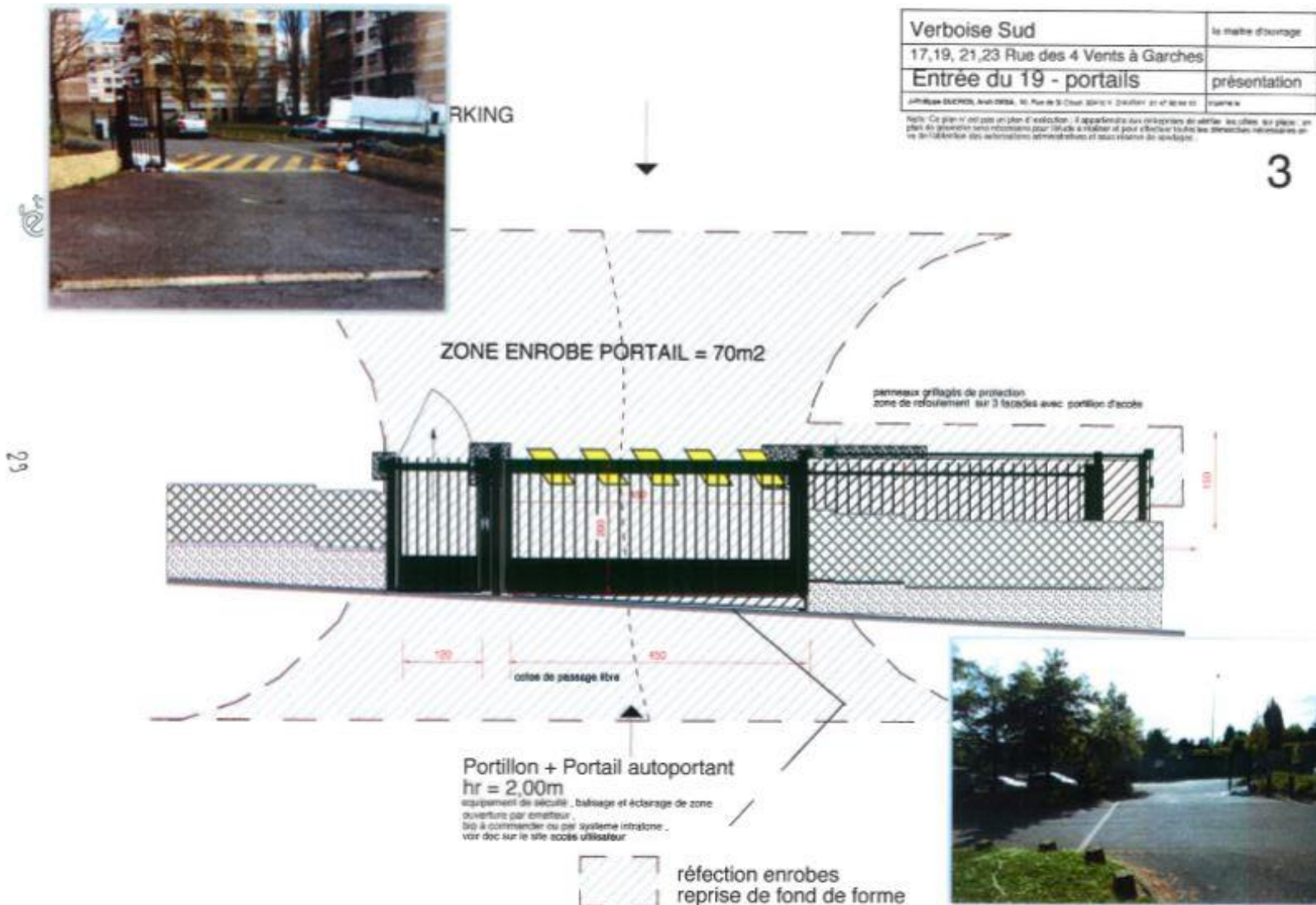
- 1 portail ouvrant au 17 rue des 4 vents
- 2 portails autoportants au 19 et 21 rue des vents
- La conservation du portail SMF, rue de Suresnes
- 3 nouveaux portillons piétons rue des 4 vents
- Mise en place de réhausseurs avec rénovation des enrobements sous les 3 portails
(la société Eiffage Infrastructures a été retenue pour cette partie du projet)
- Système d'interphonie externe aboutissant aux téléphones des résidents
- Sortie libre sans code ni clé vigik
- Contrat de maintenance à négocier

[Voir Etude de sécurisation sur site Internet de l'AFUL](#)

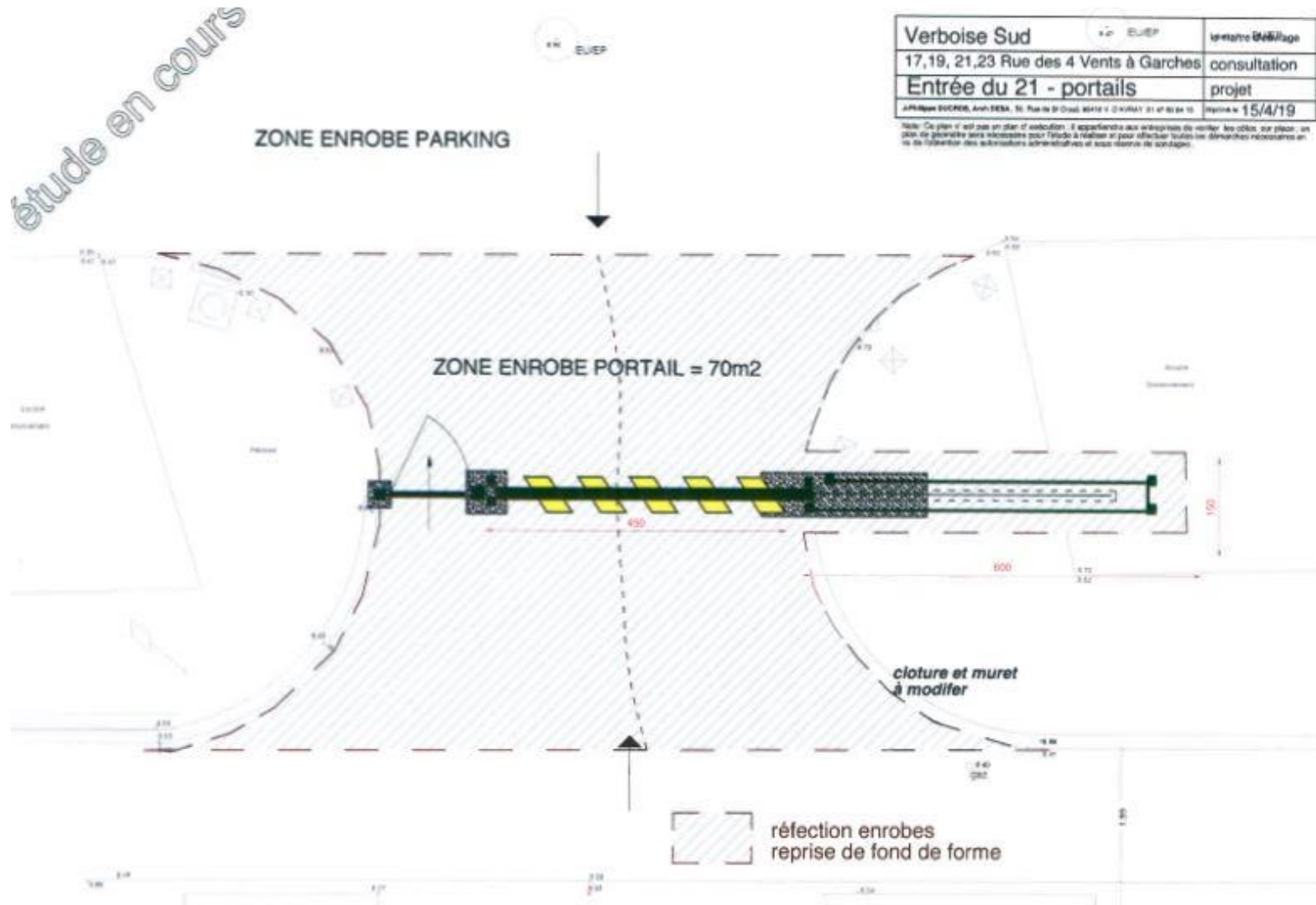
Ordre du jour de l'AG AFUL 2019



Ordre du jour de l'AG AFUL 2019



Ordre du jour de l'AG AFUL 2019



Ordre du jour de l'AG AFUL 2019

- 18^{ème} Information : Etat d'avancement du projet Portails

Retro planning VERBOISE SUD

Sélectionnez une période à mettre en évidence à droite. Une légende décrivant le

Période à mett 23

Durée du plan

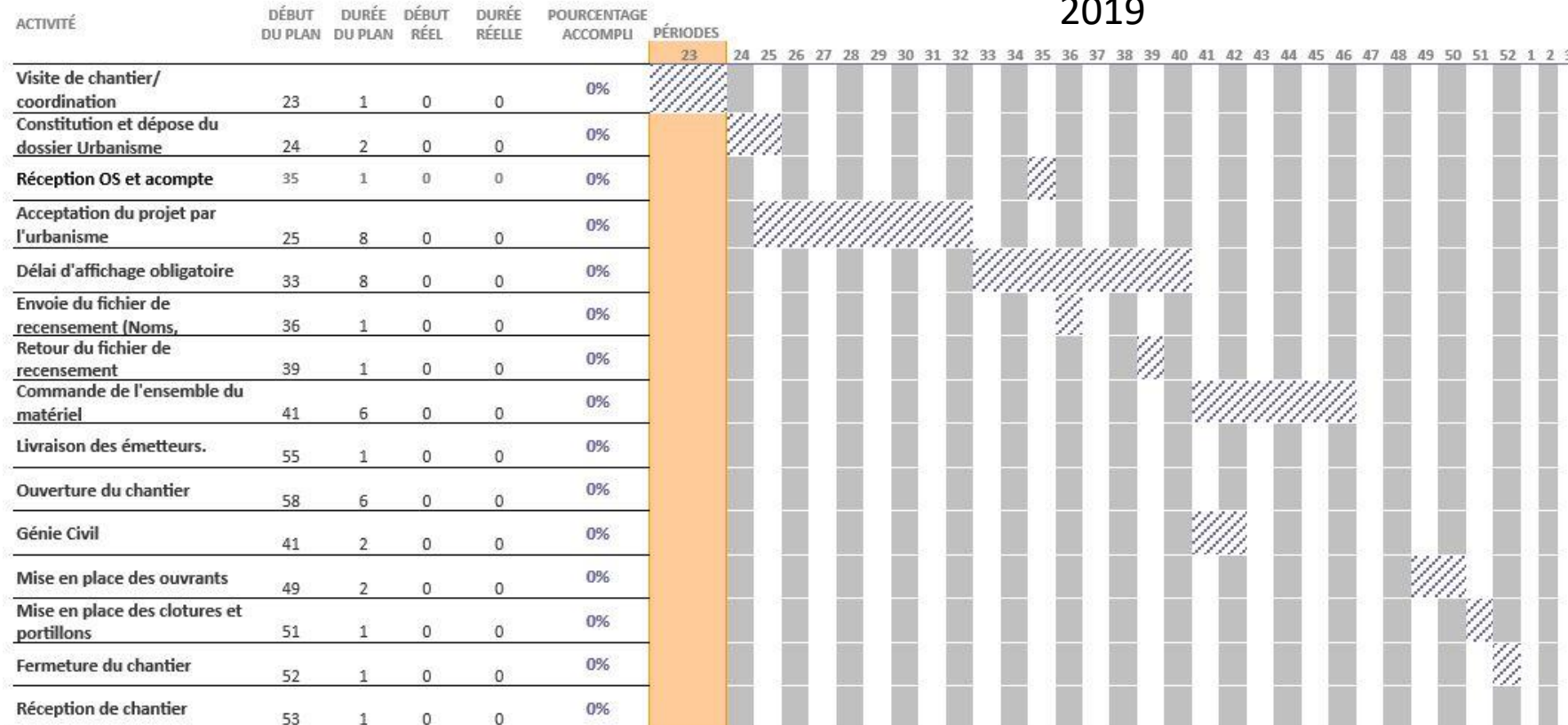
Début réel

% accompli

Réel (au-delà du plan)

% accompli (au-de

2019



CR d'activités 2018 - 2019

Les Affaires judiciaires

- **Assignations projet Centre commercial : Closes (V2 et AFUL)**

Changements liés à la signature des modificatifs de l'EDDV et des statuts (janvier 2019)

Volume 1 → Volume 1

Volume 2 → Volume 2

Volume 3 → Volume 45

Volume 4 → Volume 17, 42, 43, 44, 49 (Centre Commercial + Basque)

Volume 5 → Volume 47 et 48 (Parkings)

- Future répartition des charges (seront appliquées à partir du 1/1/2020) :

Charges générales B : Entretien des espaces verts, Assurances AFUL, Frais de syndic

Charges générales A : Les autres charges générales

Charges chauffage : Inchangées

Charges Gardiens : Inchangées (Hors Centre commercial et Basque)

- **Délai d'expiration des recours contre les AG AFUL : 2 mois (au lieu d'1 an)**

Bilan de la saison 2018 - 2019

Futures répartitions des charges (à partir de janvier 2020)

Ex V3

Centre commercial
+ Basque

Parking intérieur Ex V5

N° de Lot	Charges générales A Répartition inchangée	Charges générales B Nouvelle répartition	Charges de Chauffage	Charges gardien entre Volume 1 et Volume 2	Charges gardien entre Volume "45" et Volume "47 et 48"
Volume n°1	219	192	250	50	
Volume n°2	219	192	250	50	
Volume n°45	361	316	404		81
Volume n°(17+42+43+44+49)	101	211	96		
Volume n°47-48	84	74			19
Volume n°6	2	2			
Volume n°7	1	1			
Volume n°8	1	1			
Volume n°9	12	11			
TOTAL	1000	1000	1000	100	100

CR d'activités 2018 - 2019

- Clôture des Châteaux, Existence de l'Union :

Remise des conclusions repoussées

Inaction de l'administrateur de l'Union depuis 2 ans : Tentative de relance par les Provinces Nord

- Assignation contre la société SMF :

Lancement des poursuites à l'été 2017

Expertise, diffusion des conclusions, favorables à l'AFUL (automne 2018)

Tentative de conciliation, 1^{ère} proposition insuffisante de SMF rejetée par l'AFUL

2nd proposition en fin de négociation

- Poursuites de l'AFUL aux Prud'hommes par Mr Daout, pour cause de harcèlement moral :

80.000 € réclamés

Recherche d'un avocat compétent – Maître Martinet

Première audience : 27 novembre 2018

2 mois de retard sur le dépôt du dossier de la partie adverse (prévu le 15/03/19)



CR d'activités 2018 - 2019



- **Assignations potentielles par le Volume 1 sur la mise en vente des loges**
Résolutions N° 18.1 et 18.2 de la **Convocation à l'AG 2019 du Volume 1**
- **N° 18.1 – Contre l'AFUL, son président et son directeur pour :**
 - Non prise en compte des règlements de copropriété,
 - Non respect des étapes nécessaires aux prises de décisions
 - Absence de nouveaux projets de fonctionnement de gardiennage
 - Aggravation des charges du volume 1
 - Obligation de choisir entre 2 solutions inacceptables
 - Absence de système pérenne issu de la vente des appartements
- **N° 18.2 – Contre l'AFUL en nullité d'Assemblée générale 2019**
 - Vice de forme de la convocation qui ne propose pas de système pérenne de remplacement des gardiens logés

CR d'activités 2018 - 2019



Les Points durs

- **Détermination des charges de l'AFUL (Cabinet Legrand) :** Repoussée à une date ultérieure
Non mise à disposition de l'EDDV par le notaire ou les hypothèques
Nécessité d'intégrer les tantièmes du bâtiment Basque dans l'opération
- **Une insécurité permanente :**
Coût de l'intervention d'un agent de sécurité : 26.500 € depuis début 2018
Fermeture du Centre commercial indispensable
Fermeture de l'AFUL fortement recommandée
- **Des équipements vieillissants :**
Vétusté du réseau d'éclairage extérieur
Vétusté du réseau d'eau froide
- **La lenteur de la réalisation des projets et des prises de décision au sein du Comité**
- **Le site Internet AFUL :** Peu de fréquentation (138 inscrits), Comité de rédaction à constituer

Bilan de la saison 2018 - 2019

Dépenses 2018 : 866.036,81 € - Boni de 27.573 €

Convocation AG : 878.036,81 € intègre le paiement de l'audit énergétique appelé sur travaux

- Les économies non prévues et les projets non réalisés

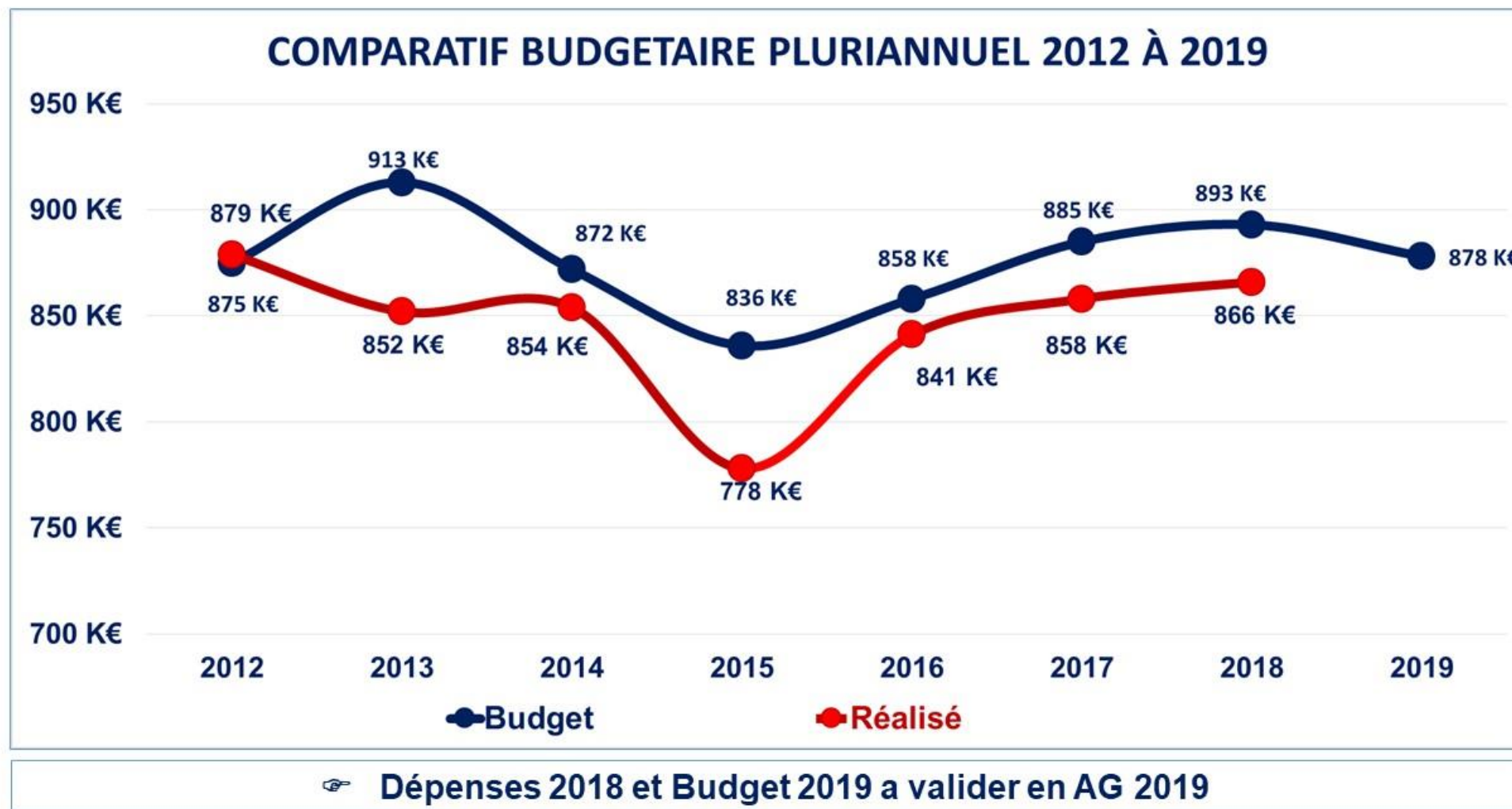
Maîtrise de la consommation d'eau froide :	- 6.000 €
Première réduction des frais d'avocats et de recouvrement :	- 3.600 €
Pas d'opération d'élagage :	- 5.000 €
Réduction des dépenses de gardiennage V3 – V5 :	- 6.500 €
Diminution des taxes foncières :	- 1.800 €
Conclusion des assignations relatives au Centre commercial contre l'AFUL :	- 5.000 €

- Les dépenses non prévues

Augmentation des coûts de stockage du gaz compensés par une moindre consommation	
Mesures nécessaires pour assurer la sécurité de la résidence :	+ 2.500 €



Evolution des budgets et dépenses depuis 2012



Situation financière au 1^{er} mai 2019

Situation plus favorable qu'en 2018



	5 mai 2018		1 ^{er} mai 2019
Situation créditrice	229.354 €		258.072 €
A payer	14.305 €		13.882 €
Disponible	215.049 €		244.190 €
Dépenses effectuées depuis le début de l'année	116.816 €		231.825 €
% versus budget	13 %		26 %
Nombre de débiteurs > 100 €	70		58
Montant débiteurs	154.539 €		116.715 €
Montant créditeurs	15.925 €		27.269 €
Solde débiteurs	138.614 €		89.446 €
Cas difficiles (débiteurs > 2 trim.)	9		13
Montant correspondant	92.379 €		78.580 €
% versus montant débiteurs	83,3 %		67,3 %

Prévisions budgétaires 2019

Budget 2019 : 878.020 € - Diminution de 1,75 % versus 2018

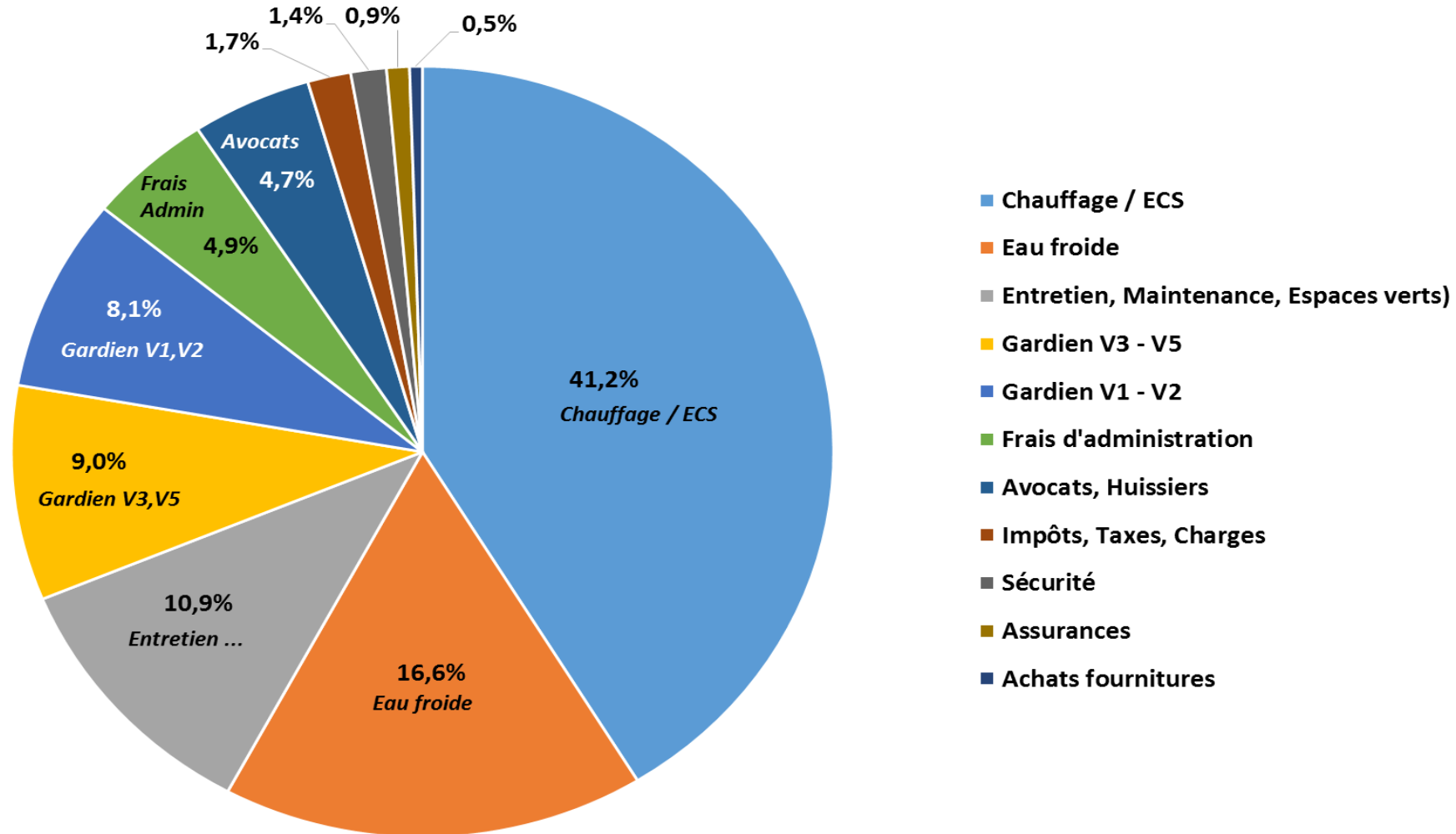
- Principales variations versus réel 2018 : En diminution

Honoraires d'avocats :	- 18.000 €
Frais d'expertise :	- 7.500 €
Frais de gardiennage V1-V2 :	- 23.000 €
Frais de gardiennage V3-V5 :	- 24.000 €

- Principales variations versus réel 2018 : En augmentation

Consommation Eau froide (maîtrisée sur les premiers mois):	+ 4.000 €
TICGN (taxe sur le gaz) (climat début 2019 équivalent à 2018):	+ 19.000 €
Contrat agent de sécurité :	+ 2.500 €
Travaux de plomberie et canalisations (dont Béarn) :	+ 23.500 €
Travaux sur les tennis :	+ 5.000 €
Programme d'abattage - élagage :	+ 14.500 €

Répartition des dépenses Budget 2019



Réflexions générales : le Temps qui passe

La Verboise va fêter ses 50 ans (entre 2020 et 2022)

L'heure est venue de s'intéresser à sa santé et d'agir

On me dit : « Il ne se passe rien à la Verboise »

- Le Temps démocratique

1 an entre chaque AG

2 mois pour les recours

Jusqu'à 5 mois pour parvenir à certains accords en Comité

- Le Temps juridique et policier

Faire enlever une voiture ventouse : 3 à 4 mois

Conclusions de l'expert / SMF : 18 mois après l'assignation

Clôture des assignations Centre commercial : 4 ans

Administration de l'Union : 2 ans d'inaction

Assignation Daout : 2 mois de retard pour la remise des conclusions



Réflexions générales : le Temps qui passe

- Le Temps financier

Attente pour appel de fonds : Minimum 3 mois après l'AG

Echelonnement des appels : Jusqu'à 1 an

Charges non réglées au bout de 2 mois (lettre de relance) : de l'ordre de 10 à 15% des propriétaires

- Le Temps des prestataires et des fournisseurs : Plus le projet est complexe et les interfaces nombreux, plus le temps de réalisation est long

6 mois et 5 visites pour avoir 1 devis et planifier l'intervention (réparation des canalisations EF dans les parkings)

Délais de réaction après envoi des OS : peut atteindre plusieurs mois

Délais de fabrication : de l'ordre de 3 mois

- Les indisponibilités des membres du Comité et des résidents

Reports d'interventions chez les résidents

Augmentation des coûts (réunions le soir)

Impose l'anticipation et le travail en groupes réduits dans la journée



Réflexions générales : le Temps qui passe

Le Temps de l'action

- La négociation du contrat gaz, un cas d'école

Anticiper : Obtention de l'accord du Comité pour lancer l'opération au moment venu (01/19)

Analyser : Contact régulier avec Agotherm pour trouver le bon moment pour lancer l'opération

Lancer : Lancement de l'appel d'offre et comparaison des offres (03/19)

Décider : Choix du fournisseur et signature du contrat 29/03/19 – 3 heures pour décider

- Bénéficier des opportunités

Exemple : CEE gouvernementales pour l'acquisition et l'installation de chaudières à condensation : ces primes ne sont garanties que jusqu'à fin 2019

- Mettre en place l'organisation pour réduire les délais

Préparer les dossiers en amont au sein de groupes allégés

Faire valider les démarches et certains projets : par le Comité

Faire voter en AG : uniquement lorsque c'est indispensable



Réflexions générales : l'Argent qui manque

On me dit : « Les charges sont trop élevées »

- Frais de fonctionnement et d'entretien

En général, inclus dans les appels de charge

- Frais pour projets de rénovation et d'amélioration : Gros travaux

Hypothèse 1 - Négociation préalable et annuités intégrées dans le contrat

Dépenses réparties dans les charges sur plusieurs années

Pas d'appel de fonds général,

AG vote la délégation de pouvoir au Comité et valide les dépenses et les budgets

Gain de temps et d'efficacité – Respect des contraintes externes

Exemple : Rénovation des canalisations d'ECS en 2015 + autres adaptations

Remboursement annuel de 61.000 € inclus dans les charges : durée 8 ans

Economie enregistrée depuis 2016 : de l'ordre de 40.000 € annuel (coût du gaz, taxes, eau consommée, disparition de la légionnelle) en augmentation constante

Coût réel de l'opération en 2019 : 21.000 €

en diminution jusqu'en 2023 (dans les charges), nul par la suite



Réflexions générales : l'Argent qui manque

- Frais pour projets de rénovation et d'amélioration

Hypothèse 2 - Appelés sur des comptes pour travaux spécifiques

Appels de fonds spécifiques

Décision prise en AG

Conditions d'appels de fonds décidées en AG (nombre, date et périodicité des appels)

Recherche éventuelle de crédits au niveau de la copropriété

Exemple : Rénovation des portails

Vote en AG 2018

Montant du projet : 121.000 €

Avec le support d'un architecte

Choix du prestataire confié au Comité AFUL : Horus (Comité AFUL du 16 avril 2019)

4 appels de fonds trimestriels (1/10/18 au 1/07/19)

Réflexions générales : l'Argent qui manque

- Frais pour rénovation et amélioration

Etudes consultées : Le Monde, Les Echos Patrimoine, Lamy, etc.

Constat : Le montant annuel pour l'ensemble des travaux doit au minimum s'élever à 1% de la valeur patrimoniale du bien concerné pour un appartement en copropriété.

Cela concerne : Appartement, Immeuble et environnement de la résidence

Pour une maison individuelle, cela peut atteindre entre 2 et 6 % de la valeur du bien.

Mise en application à la Verboise Sud :

Surface habitable : de l'ordre de 22.500 m²

Valeur moyenne actuelle du m² sur Garches : 4.500 €

Valeur approximative de l'ensemble des appartements de la résidence : 100.000.000 €

Montant annuel raisonnable des travaux pour leur rénovation et amélioration : 1.000.000 €

Montant annuel moyen par appartement : entre 2.000 et 4.000 €

En 2019, les frais équivalents de l'AFUL s'élèvent à 153.000 € (dont 61.000 € dans les charges)

**Proposition : Passer à 245.000 € (+92.000 € rénovation du parking extérieur)
soit de l'ordre de 500 à 900 € par appartement pour 2019**



Ordre du jour de l'AG AFUL 2019

Un ordre du jour établi en Comité

Janvier 2019 : Partage d'une liste de sujets pouvant être présentés en AG

11 mars, 8 et 16 avril 2019 : 3 réunions de Comité consacrées à ce sujet

Avant 5^{ème} décision : Points réservés à l'AG AFUL du 26 juin 2019

- 5^{ème} Décision : Approbation des Comptes 2018

Montant : 866.036,81 : Boni : 27.573 reversé aux copropriétaires

La résolution indique 878.036,81 €

Elle intègre le paiement de l'audit énergétique appelé sur travaux d'un montant de 12.000 €

- 6^{ème} Décision : Ajustement du Budget 2019

Montant : 878.020 € : En phase avec l'évolution des dépenses actuelles

- 7^{ème} Décision : Vote du Budget 2020

Montant : 878.020 € : Equivalent à 2019

Ordre du jour de l'AG AFUL 2019

- 8^{ème} Décision : Election des titulaires et suppléants au Comité AFUL

Cette année, tous les volumes doivent élire leurs représentants au Comité AFUL pour une durée de 2 ans

Appel à candidature, profil idéal :

Bénévole

Sachant se rendre disponible (y compris dans la journée)

Représentatif (résident de l'immeuble, pas en instance de vente de son appartement)

Exemplaire (à jour de ses charges, etc.)

Esprit positif (dans la relation au sein du Comité et avec ses membres)

Participation constructive (force de proposition)

Mode d'élection : Désignés par les membres de leur Volume, puis entérinés par l'AG AFUL

- 9^{ème} Décision : Montant des marchés et contrats

Proposé à 5.000 € comme précédemment

- 10^{ème} Décision : Autorisation d'engagement de dépenses entre 2 AG

Proposé à 5.000 € comme précédemment



Ordre du jour de l'AG AFUL 2019

- 11^{ème} Information : Projet de vente des appartements des gardiens logés

Les appartements et les loges appartiennent à l'AFUL

Valeur estimée (évaluation Guy Hoquet) : entre 470 et 490 K€ net vendeur (hors loges)

Valeur de vente plancher : 400 K€

Bénéfice de la vente attendu : 300 K€ après travaux et paiement des impôts sur la valeur ajoutée

Remboursés aux copropriétaires (approx. entre 600 et 1200 € par copropriétaire)

Economie annuelle sur les charges AFUL : supérieure à 11 K€

Condition : votes OUI aux décisions 12 à 14

- 12^{ème} Décision : Suppression définitive du poste de gardien logé V1-V2

Remplacement gardien par prestataire voté en AG AFUL 2017 (**10^{ème} décision – Pour : 77,83 %**)

Condition obligatoire à la mise en vente de l'appartement Lorraine

Vote réservé aux membres des volumes 1 et 2

- 13^{ème} Décision : Suppression définitive du poste de gardien logé V3-V5

Remplacement gardien par prestataire voté en AG AFUL 2018 (**14^{ème} décision - Pour : 98,29 %**)

Condition obligatoire à la mise en vente de l'appartement Rouergue

Vote réservé aux membres des volumes 3 et 5



Ordre du jour de l'AG AFUL 2019

- 14^{ème} Décision : Réorganisation de l'implantation des loges

Hyp. 1 : mise à disposition d'un local au Poitou pendant les heures ouvrables

Situation centrale du Poitou

Accès direct depuis l'extérieur, séparé de l'immeuble

Rénové par le Volume 2 : meilleur respect des règles de travail vis-à-vis des prestataires

Hyp. 2 : construction d'un local près de l'accès parking rue de Suresnes

Les autres Volumes ont été contactés pour proposer leurs propres solutions d'implantation
Aucune proposition n'a été reçue à ce jour

Avantages d'une solution avec regroupement :

Lieu unique pour l'accueil des prestataires et livreurs

Ouverture théorique du local : tous les jours de 8h à 20h (hors arrêt du midi)

Meilleure connaissance et maîtrise des sujets : Prestataires en relation quasi permanente

Evolutions possibles à terme :

Les prestataires pourraient ne plus être dédiés seulement à certains volumes, mais affectés à l'ensemble de la résidence (adaptation de la répartition des charges)

L'organisation du travail pourrait être adaptée pour une présence permanente en loge





Salle Bâtiment Poitou



Ordre du jour de l'AG AFUL 2019

- 16^{ème} Information : Audit énergétique réalisé par Agotherm

Résultats cohérents compte-tenu de l'âge de la résidence

Consommation conventionnelle : Classe D – 208 kWh

Emission à effet de serre (GES) : Classe E – 43 kg

3 scénarii d'amélioration proposés

1^{ère} étape d'amélioration énergétique

2^{ème} étape d'amélioration énergétique

Performance maximale

Un groupe de travail interne au Comité a retenu 4 axes d'étude issus des scénarii 1 et 2

Mise en place de nouvelles chaudières à condensation (étude déjà votée en 2018)

Isolation des toitures terrasses (Etude mise au vote de l'AG 2019 du V1)

Mise en place de robinets thermostatiques sur les radiateurs (reportée)

Réalisation d'un état des lieux sur le renouvellement des huisseries à double vitrage

Volume 2 (taux de réponses 85 %) : 50 % des huisseries changées, 19% de caissons isolés

70 % chez les copropriétaires résidents

30 % chez les investisseurs non résidents



Ordre du jour de l'AG AFUL 2019

- 19^{ème} et 20^{ème} Décisions : Rénovation du parking extérieur



Constat : Voie de circulation et places de parkings très abîmées sur certaines zones,
Marquage des places en voie de disparition
Accès Béarn inadapté et place handicapé (PMR) prévue et non réalisée
Période d'action idéale pour harmonisation des travaux avec les enrobés des portails
Optimisation des coûts par simultanéité des 2 opérations (devis Eiffage Infrastructures)
Passage de goulottes pour câbles (future projet parking rechargement de voitures électriques)
Synchronisation possible avec rénovation des 2 descentes parking (décision AG parking intérieur)

L'opération : Contrôle de l'état de la canalisation VRD et de la présence d'amiante intégrés au budget
Abattage de 5 peupliers : budgétisé dans le plan d'abattage 2019
Pose d'enrobés après décroulage (5cm d'épaisseur + couche d'accrochage), marquages au sol
Coût total du projet : de l'ordre de 88.000 € TTC (prix au m², 5 à 6 fois moins cher que par rebouchage des trous) dont 76.962 € pour la pose de l'enrobé
Consultation de 2 autres prestataires envisagée pour étude comparative

**Sous réserve d'absence d'amiante et de goudrons HAP dans le revêtement (analyse en cours)
et d'absence de gros travaux sur les canalisations d'évacuation (passage caméra prévu).**

Assistance technique par L&D.

Ordre du jour de l'AG AFUL 2019

Zone rénovée

1830 m²



Bas du Parking

Haut du parking

Ordre du jour de l'AG AFUL 2019

- 21^{ème} Décision : Approbation du règlement d'utilisation du parking extérieur

Constat : Véhicules mal garés (gênants pour les autres utilisateurs, pertes de places)
Voitures ventouses, équipements professionnels, remorques, etc.
Réparations et nettoyages fréquents (taches sur le sol)
Comportements bruyants et dangereux

Conséquences : Nécessité de rappeler et faire appliquer des règles basiques d'utilisation et de partage

- 22^{ème} Décision : Annulation du budget de 9000 € pour la fermeture Béarn

Constat : Le chantier Centre commercial est imminent (présentation de M. Sultan)
Le bas du parking va être fermé par les clôtures de chantier
La rénovation de cette zone est prévue dans le cadre de ce chantier

Conséquences : Dans ce contexte, la fermeture est inutile
La dépense est inutile, l'argent peut être rendu aux copropriétaires



Ordre du jour de l'AG AFUL 2019

- Fermeture de l'AFUL côté 3F : 2 options

- Projet :**
- Prestation d'un architecte + clôture de 200 m sur 2m de hauteur.
 - Absence de portes de passage vers 3F ou Batigère

Question : - 11 candélabres de la coulée verte sont alimentés par 3F – A récupérer par l'AFUL

- 23^{ème} et 24^{ème} Décisions : Avec changement des blocs d'éclairage

Coût global (clôture + raccordement éclairage + changement des blocs) : **68.000 € TTC**

- 25^{ème} et 26^{ème} Décisions : Sans changement des blocs d'éclairage

Coût global (clôture + raccordement éclairage) : **58.000 € TTC**

- 27^{ème} Décision : Végétalisation de la clôture

Proposition Bizot (220 arbustes, 5 variétés, système d'arrosage) : **12.658 € TTC**

Appel de fonds prévu pour début 2020



Ordre du jour de l'AG AFUL 2019

- 28^{ème} Décision – Règles de répartition des charges travaux sur les canalisations

Constat : Désaccord portant sur les canalisations d'eau usagée entre

- Les règlements intérieurs des Volumes 1, 2 et 3 (chargés de l'entretien des canalisations situées dans leur périmètre) et l'EDDV de l'AFUL (chargée de l'entretien des équipements communs) : **Il faut fixer une limite de responsabilité indiscutable**
- Après consultation de notre avocat et de notre géomètre, rédaction de cette règle de répartition des responsabilités et des coûts d'entretien.
- L'AFUL entretien et supporte les frais quand il n'est pas possible de démontrer que la canalisation ne concerne qu'un seul Volume
- Principe mis en œuvre par l'AFUL, au Béarn, malgré l'absence d'accord

- 29^{ème} Décision – Remplacement de 2 bacs à sable par des massifs floraux

Constat : Zones polluées par les chiens et les bandes, ne peuvent plus être utilisées en tant qu'aires de jeux

Proposition : Transformer en 2 massifs floraux, avec suppression des grillages
Budget Bizot : 2550 € TTC



Les clés de la Verboise du Futur



**« Ne rien faire,
serait figer la marche du temps
et laisser à nos successeurs une tâche
encore plus lourde. »**

George Nicholson
Curé de St-Eustache

Les clés de la Verboise du Futur

- Un Plan-Projets à 5 ans

En dehors des projets en cours ou à voter en 2019, anticipons la création de la Verboise du Futur, à l'horizon 2023, pour nous mettre au diapason de notre Centre commercial

Rénovation du Parvis, isolation des plafonds du parking et des limites d'immeubles incluant revégétalisation et rénovation de l'éclairage extérieur

Lancement de l'étude à mi 2020 pour une réalisation entre 2021 et 2023

Absence de plan du réseau électrique, de plus en plus de défaillances irrécupérables.

Réflexion autour du devenir de nos tennis, reconstitution d'un local technique et rénovation des terrains

A partir de 2020, rénovation de 2 cours de tennis au rythme d'un terrain par an

Rénovation de la canalisation générale d'approvisionnement en Eau Froide

De nombreux défauts apparaissent obligeant à des réparations importantes et coûteuses.

Risque à terme d'un incident majeur

Etude d'opportunité de la rénovation en 2020 pour des travaux en 2021

Les clés de la Verboise du Futur

- Un Plan-Projets sur 5 ans

Rénovation de l'Aire de jeux

Après réflexion avec les parents résidents de la Verboise
A partir de 2022

Révision des statuts de l'AFUL à la suite de la modification de l'EDDV
et de la méthode de répartition des charges (tantièmes)

**Faut-il chercher un nouveau nom à la Verboise Sud
pour améliorer son image extérieure et sa notoriété ?**

Si oui, à décider d'ici la révision des statuts

Les clés d'une nouvelle Verboise Sud



Un plan
sur 5 ans

PLANNING DES PROJETS AFUL									
PROJETS	2019-2	2020-1	2020-2	2021-1	2021-2	2022-1	2022-2	2023-1	2023-2
Rénovation chauffage									
Rénovation Parking ext.									
Changement Portails									
Tantièmes AFUL									
Révision statuts									
Fermeture AFUL									
Travaux loges / Vente apparts									
Réorganisation Gardiennage									
Rénovation Tennis									
Rénovation Aire de jeux									
Etude rénovation canalisation EF									
Rénovation canalisations EF									
Etude rénov. Parvis									
Rénov. Parvis + Eclairage									
Renégociation contrat Gaz									
C. Commercial									



Débat autour de vos Questions



- 1 - Relance d'une campagne de changement des fenêtres
- 2 - Mise en place d'une réglementation sur le comportement des chiens
- 3 - Meilleure concertation entre AFUL et Volumes en matière de projets et d'impact financier pour les copropriétaires
- 4 - Niveau élevé des charges

**Cette présentation sera mise en ligne
sur le site Internet de l'AFUL au mois de juin**

La Fête des Voisins

**Le Comité AFUL vous remercie de votre participation
et vous souhaite de bonnes « Assemblées générales 2019 »**

**L'Assemblée générale de l'AFUL se tiendra le 26 juin 2019
Communication du PV début juillet.**

Nous vous attendons tous pour la Fête des Voisins

Le vendredi 24 mai 2019 à partir de 19h

Sur le parvis situé entre les bâtiments Rouergue et Savoie (repli possible au local NSK)

Avec l'orchestre de musique cubaine et latine « Bario del Este »



**Chacun pourra apporter « apéritif, vin ou boisson non alcoolisée »
et / ou quelque chose à grignoter**