

**FONCIA**

**COMPTE-RENDU DE LA REUNION DES PRESIDENTS  
DES CONSEILS SYNDICAUX DU PARC D'ENTREMONT  
21 JANVIER 2020**

Le Cabinet Foncia a souhaité convoquer tous les présidents du Parc d'Entremont, afin d'évoquer différents sujets importants du Parc, et de préparer ensemble l'année 2020.

Présents (Président(e)s et représentant(e)s) :

- Madame ROUSSET – Vanoise-Quercy
- Madame COMTE – Corbières
- Monsieur WALLISER – Vanoise
- Monsieur TRITTER – Alpilles
- Monsieur SCHERRER – Oisans + Centre Commercial
- Monsieur MARSCHALL - Panorama
- Monsieur FROMAGEAT – Verdon
- Monsieur SCHENE - Horizon
- Monsieur MISSLIN & Madame OESTERLE – Savines II
- Monsieur SCHNEIDER - Vivarais

Présents Foncia :

- Monsieur LEHMANN : Directeur du service Copropriété
- Madame BALKE : Directrice de gestion
- Madame EL HERROUF : Gestionnaire
- Madame KLEIN : Gestionnaire

Absents :

- Monsieur BESANCON – Aubrac (excusé)
- Monsieur GHERARDI – Velay-Quercy (excusé, représenté par Monsieur WALLISER)
- Madame JOHNER - Savines III (excusée, représentée par Monsieur WALLISER)

## ➤ LA FUSION FONCIA

Monsieur DANTZER est intervenu au démarrage de la réunion, afin d'évoquer également la fusion, et l'harmonie du Parc ; il confirme aux différents membres présents qu'il reste toujours à la direction de Foncia Mulhouse.

Monsieur DANTZER évoque l'importance des règles de l'harmonie au Parc d'Entremont, et notamment l'importance de défendre ce principe, et ces règles.

Ce sont les règles qui structurent, maintiennent, et permettent la valorisation de ce Parc. L'harmonie veille également à diminuer la dégradation, et maintient la valeur du patrimoine immobilier de chacun.

**L'harmonie est un sujet à long terme, et doit impliquer tous les intervenants.**

La réunion démarre, en évoquant le sujet de la fusion des agences Foncia de Mulhouse, Besançon et Colmar avec Strasbourg. Sur les semaines à venir, l'agence de Dijon rejoindra également le groupe.

Cette fusion a pour but premier la création de pôles spécialisés, permettant un meilleur traitement des demandes ;

- Un pôle sinistre, assurant le suivi et la gestion des sinistres
- Un pôle communication, qui centralise tous les appels, permettant une réponse rapide aux clients Foncia, sur tous les sujets. Si toutefois le pôle n'est pas en mesure de répondre, l'appel est transmis aux gestionnaires.

Sur l'avenir, des pôles travaux seront mis en place.

Les points forts de la création de cette Métropole sont surtout la centralisation des appels, et les négociations tarifaires qui s'offrent à toutes les entités désormais liées à Strasbourg.

Foncia devra néanmoins travailler sur les services comptables, qui ont souffert de cette fusion. Tous les collaborateurs en sont conscients, et les gestionnaires font le maximum, afin de rétablir la situation.

Cette fusion s'inscrit dans une dynamique de se réinventer, et dans une dynamique d'évolution de la société. Si ce mouvement n'est pas suivi, c'est un risque de disparition par obsolescence qui attend les différents cabinets.

Le Cabinet Foncia souhaite également proposer des formations à l'ensemble des copropriétaires, pour se familiariser avec l'espace en ligne MyFoncia, et ainsi permettre à tous de trouver certaines réponses à leurs questions.

## ➤ LE RÉSEAU DE CHALEUR - VALORIM

Le Cabinet Foncia souhaite connaître les tendances de chaque Président, sur le sujet du réseau de chaleur, et notamment des servitudes liées au passage sur le terrain de l'ASL.

Monsieur TRITTER déplore le manque d'investissement de certains propriétaires, notamment sur les bâtiments Alpilles – Aubrac – Vivarais ; sur plus de 140 logements, seules 19 personnes étaient présentes lors de la réunion d'information programmée à l'ACPE, courant novembre.

Les Alpilles ne seraient pas défavorables aux servitudes, mais il est essentiel d'étayer les documents, et notamment, d'obtenir des écrits (à joindre dans la convocation de l'ASL) concernant la remise en état des espaces verts, et le tracé définitif proposé par VALORIM.

Il est fait état d'une inscription à l'ordre du jour de plusieurs résidences, deux propositions de tracés (route, ou terrain ASL) ; toutefois, seul le passage par le terrain ASL a été évoqué par l'ASL. Toutes les Copropriétés n'ont pas les mêmes projets de résolution à l'ordre du jour des assemblées à venir.

L'ampleur des travaux sur le terrain de Sainte Ursule a soulevé des inquiétudes auprès des résidents de la Vanoise.

Monsieur WALLISER évoque une diminution de la confiance accordée en VALORIM, depuis leurs premiers échanges en 2016. Pour la Vanoise, 3 rendez-vous chaufferie se sont tenus, avec 3 personnes différentes, et à ce jour, il n'y a toujours aucune réponse écrite et définitive concernant l'entrée dans le bâtiment du réseau. La Vanoise reste également toujours en attente des chiffres et données, qui permettront à la copropriété d'approuver ou non le raccordement.

Les résolutions transmises à inscrire à l'ordre du jour de chaque résidence concernant les servitudes ne sont pas complètes, et n'engagent pas l'avis des copropriétaires concernant la servitude.

Les autres présidents laissent apparaître une tendance favorable pour les servitudes de passage, mais se rejoignent tous ; il est essentiel que des écrits soient transmis par VALORIM, des documents officiels, engageant VALORIM pour toutes les remises en état (constat d'huissier, photos,...) et pour le positionnement définitif du tracé.

### ➤ **L'HARMONIE AU PARC**

Monsieur WALLISER évoque les différents instances du Parc, et notamment l'Union. Les syndics en place au Parc sont appelés à faire respecter les règles, mais hésitent encore à le faire. Les Syndics doivent faire appliquer la procédure, validée et actée par l'Union.

Monsieur TRITTER évoque donc le cas d'une copropriétaire de sa résidence, occupant un appartement au 1 rue des Ormes, qui est allé à une permanence de l'Union, et qui a mis en place un brise-vue. Cette copropriétaire indique avoir obtenu un accord lors de cette réunion.

Les membres présents à cette réunion indiquent ne pas avoir donné d'accord à la propriétaire, mais lui ont conseillé de demander l'autorisation au conseil syndical, et de faire ratifier son choix en assemblée.

Foncia rappelle le lien avec chaque résidence : les interlocuteurs du Syndic sont les copropriétaires et le conseil syndical, tout en respectant les décisions prises en assemblées générales de l'Union des Syndicats, et en privilégiant le dialogue entre résidents.

Foncia évoque un passage des gestionnaires, sur le Parc, afin de recenser les logements en infraction.

### ➤ **SUJETS ÉVOQUÉS HORS ORDRE DU JOUR**

#### **La comptabilité, et son avenir suite à la fusion**

Foncia informe les participants que la comptabilité est maintenue sur Strasbourg ; deux comptables sont en charge des copropriétés de Foncia Mulhouse. Toutefois, les encaissements, le traitement des règlements et les paiements sont toujours délocalisés.

Monsieur SCHNEIDER indique qu'il ne voit aucun inconvénient au traitement des règlements ; tant que les choses sont exécutées correctement, la localisation n'a pas d'importance.

Certains rencontrent toutefois encore de nombreux problèmes d'encaissements (les chèques ne sont pas validés, et une mise en demeure est envoyée...), des problèmes de réception des appels de fonds (réception des documents très tardive, par rapport à la date limite de paiement) et des problèmes de règlements des fournisseurs. Ce problème est évidemment important pour Foncia, et le nécessaire sera fait.

#### **MyFoncia**

Monsieur MISLIN, qui n'utilise pas du tout internet, évoque une impossibilité de voir les éléments disponibles et d'être informé. Il est primordial qu'un dialogue soit établi entre les propriétaires n'utilisant pas internet, et leur gestionnaire, afin que les informations puissent être transmises.

#### **La gestion**

Monsieur WALLISER évoque la bonne relation avec sa/son gestionnaire, qui est très importante, et permet une gestion fluide.

Monsieur LEHMANN fait état d'un souhait de diminution du nombre de copropriétés et de lots par gestionnaire, afin de permettre une meilleure proximité.

Les permanences à l'ACPE seront maintenues ; l'ensemble des présents approuvent cette décision.

Foncia propose également, un rappel trimestriel à l'ensemble des copropriétaires du Parc, sur le rôle du Conseil Syndical. Les copropriétaires doivent s'adresser à leurs conseillers lorsqu'ils rencontrent des difficultés, que le conseil puisse faire la liaison avec le syndic. Le suivi de cet axe est important, et permet à tous une gestion complète et optimale.

### L'avenir de la présidence de l'Union

Monsieur WALLISER demande au vice-Président de l'Union, un éclaircissement suite à la démission du Président de l'Union, de sa fonction de conseiller syndical de la Vanoise-Quercy.

Monsieur MARSCHALL indique que Monsieur NYREK restait en place, jusqu'à la date de l'Assemblée de la résidence.

### ► L'ORDRE DU JOUR DE LA PROCHAINE RÉUNION

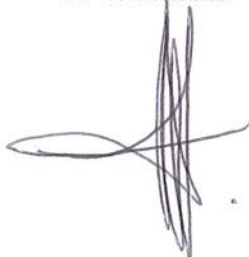
Foncia propose de tenir ces réunions des Présidents une fois par trimestre, afin d'échanger ensemble, et d'avancer ensemble.

Deux points n'ont pu être abordés ce jour, les rénovations énergétiques en cours sur le Parc, et celles à venir, ainsi que les enjeux 2020. Ces sujets seront donc abordés lors de la prochaine réunion.

J. LEHMANN



A-C. BALKE



A. EL HERROUF



C.KLEIN

