

# Bilan du Conseil Syndical de juin 2018 à juin 2019

- 1. Vision, objectifs et commissions de travail du CS
- 2. Travaux réalisés par les commissions de travail
- 3. Projets proposés par le Conseil Syndical

Le Conseil Syndical est composé d'une nouvelle équipe depuis juin 2018

Le nouveau technicien polyvalent Sébastien GURAU a pris ses fonctions en mai 2019



# 1. Vision, objectifs et commissions de travail du CS



Contribuer à la **valorisation** et à **l'amélioration générale** du **bâti** et des **espaces**, tout en préservant **l'esprit de la conception originelle** de la résidence



## OBJECTIFS PRINCIPAUX

Favoriser le Vivre Ensemble



Valoriser le bâti et les espaces



Engager une réflexion sur la rénovation des infrastructures obsolètes

Maitriser les charges de copropriété



S'assurer du bon fonctionnement des services courants mutualisés (chauffage, eau, électricité, portail, ramassage poubelle)

## 8

## COMMISSIONS



Vie de la résidence



Gestion du budget

Jardins et espaces verts

Chaufferie



Bâtiment

Accès et Stationnement



Réseaux, canalisations, voirie

Affaires courantes



## 2. Travaux de la commission « Vie de la résidence »



### TRAVAUX

- Réalisation de 2 **projets d'ingénieurs** avec :

- ✓ **Agro ParisTech** pour définir les formes pertinentes d'agriculture urbaine à favoriser dans la résidence – septembre 2018 à mars 2019 [terminé]

Identification et étude des formes d'agriculture urbaine adaptées aux lieux de la résidence, aux attentes des habitants et permettant de valoriser les espaces inutilisés ou en déshérence **#projet d'aménagement du bac à sable** **#projet d'aménagement de la zone publique** **#projet de composteur électro-mécanique**

- ✓ **Telecom ParisTech** pour identifier puis expérimenter les solutions pertinentes de smart building à développer dans la résidence – mars à octobre 2019 [en cours]

Expérimentation en cours de solutions permettant la **détection de fuite** et du suivi des **consommations d'eau** inter-bâtiments, du suivi et de la régulation du **chauffage**

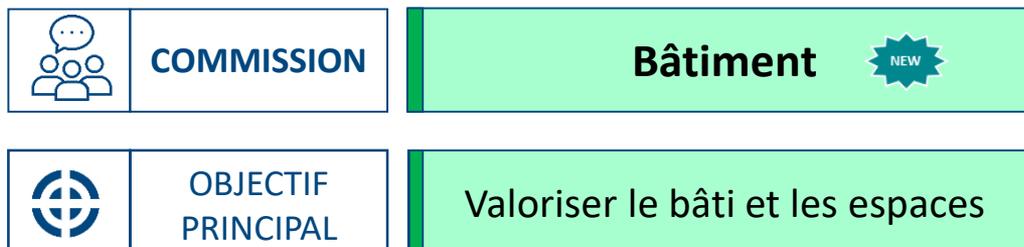
## 2. Travaux de la commission « Jardins et Espaces verts »



### TRAVAUX

- **Nouveau contrat d'entretien** adapté à la législation interdisant l'usage de produits phytosanitaires ([loi labbé](#))
- **Diminution de 30% des coûts d'entretien** des espaces verts
- Aménagement de la grande pelouse par la création de 2 zones délimitées par des ganivelles (clôtures) autour du jeune saule et du nouveau cormier
- Finalisation du système d'arrosage et changement de la clôture dans la cour d'honneur
- Réfection de la pelouse sur la cour d'honneur, l'allée aux Cerisiers et la grande pelouse
- **Soin des arbres de Judée** de la rue du Stade Buffalo
- Garnissage des jardinières avec des **plantes fleuries** comme le fuschia, le bégonia, la campanule...

## 2. Travaux des commissions « Bâtiment» et « Réseaux, canalisations, voiries »



### TRAVAUX

- Finalisation de la rénovation du bureau démarrée en 2017
- **Etat des lieux des vides-ordures, de la voirie de la cour d'honneur** et des éclairages intérieurs des parties communes
- Déploiement de nouvelles ampoules de type LED économisant 600% d'énergie (passage de 60w à 9w) dans certaines cages d'escalier. Généralisation progressive de ce nouveau dispositif.
- Réparation des fuites identifiées dans les parties communes (colonnes d'eaux usées, d'eaux pluviales, arrivée d'eau...)
- Ajout de vannes d'arrêt sur les réseaux d'eau pour isoler les cages d'escalier lors d'opérations de maintenance
- Récupération et numérisation de **plus de 100 plans d'origine des bâtiments et appartements**. Mise à disposition sur le site web [residencebuffalo.fr](http://residencebuffalo.fr) bientôt !

## 2. Travaux de la commission « Chaufferie »

	COMMISSION	<b>Chaufferie</b>
	OBJECTIF PRINCIPAL	S'assurer du bon fonctionnement des services courants mutualisés



### TRAVAUX

- Equilibrage des colonnes pour mieux répartir le chauffage dans les différents bâtiments
- Audit thermique d'appartements témoins pour identifier les spécificités liées aux bâtis (double-vitrage, orientation...) et vérifier les températures intérieures
- **Rationalisation de la plage d'allumage du chauffage sur les périodes habituelles** (de mi-octobre à mi-mai au lieu de mi-septembre à mi-juin)
- Réflexion avec Coffely et Adiatherm pour trouver des solutions limitant les nuisances sonores dans le réseau de chauffage
- Récupération du **plan d'implantation** du réseau d'eau chaude sanitaire

## 2. Travaux de la commission « Accès et Stationnement »

	COMMISSION	<b>Accès et Stationnement</b>
	OBJECTIF PRINCIPAL	S'assurer du bon fonctionnement des services courants mutualisés

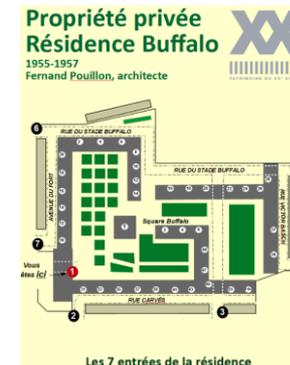
- Mise en demeure des propriétaires des voitures épaves et enlèvement des véhicules si nécessaire
- Mesures pour corriger les **anomalies constatées par les pompiers** au sujet de la sécurité incendie :
  - ✓ Indications des hauteurs maximales autorisées au niveau des passages sous voûte
  - ✓ Affichage des numéros des adresses postales au droit des portillons sur rue
  - ✓ Mise en place d'un plan de la résidence à chaque entrée



TRAVAUX



Plaque nominatives	
A fixer sur les portillons ou portails	
	
16cm	20cm
1- Entrée Avenue du Fort	2- Sortie Avenue du Fort (côté lycée)
	
16cm	16cm
3- Entrée 31 rue Carvis	4- Sortie 45 rue Carvis
	
16cm	16cm
5- Sortie 35 Av Victor Basch (Côté crèche)	6- Entrée Av. V. Basch
	
20cm	
	7- Entrée principale 8bis av du Fort Côté Cour d'honneur



## 2. Travaux de la commission « Gestion du budget »



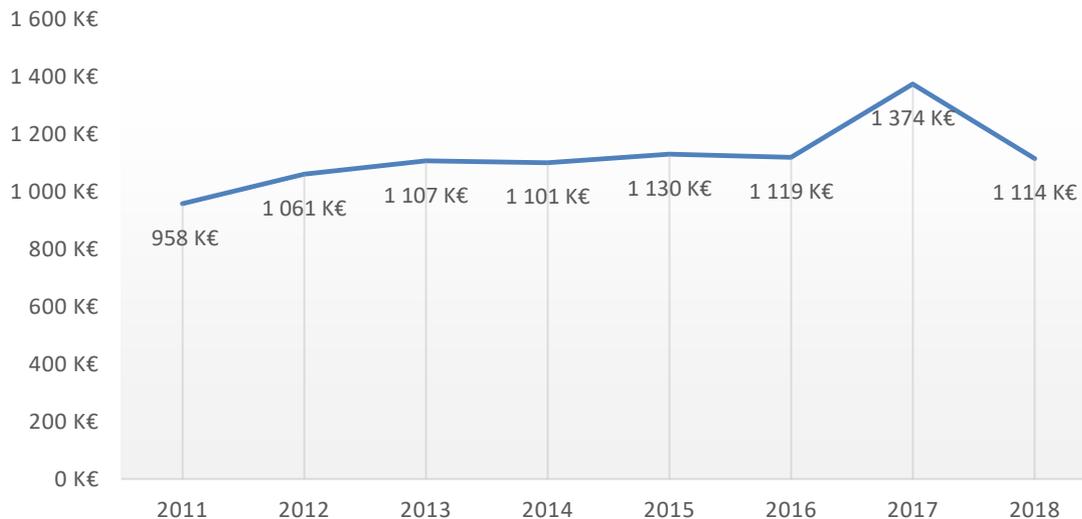
### TRAVAUX

- Suivi régulier du budget de fonctionnement et contrôle des comptes
- **Economie de 12%** sur le budget de fonctionnement 2018 (153K€ sur 1267K€) réallouée aux sujets suivants (sous réserve de votes favorables à l'AG) :
  - ✓ 51 K€ pour le projet d'aménagement du bac à sable et de ses abords
  - ✓ 23 K€ pour l'étude concernant la réfection de la voirie
  - ✓ 78 K€ pour les provisions des futurs travaux de la voirie (votés à l'AG 2020)
- Obtention de **169 K€ de subventions** pour financer les projets de transformation et de rénovation représentant **plus de 13%** du budget de fonctionnement (sous réserve de votes favorables à l'AG) :
  - ✓ 96 K€ pour le composteur électro-mécanique
  - ✓ 50 K€ pour l'aménagement de la zone publique extérieure
  - ✓ 23 K€ pour l'étude sur la réfection de la voirie

## 2. Travaux de la commission « Gestion du budget »



Résidence Buffalo  
Synthèse des budgets approuvés



- ✓ Négociation des montants des **travaux courants** (plomberie...)
- ✓ Négociation d'un **nouveau contrat d'entretien des espaces verts** (baisse de 30%)
- ✓ **Rationalisation de la plage d'allumage du chauffage sur les périodes habituelles** (de mi-octobre à mi-mai au lieu de mi-septembre à mi-juin)



TRAVAUX



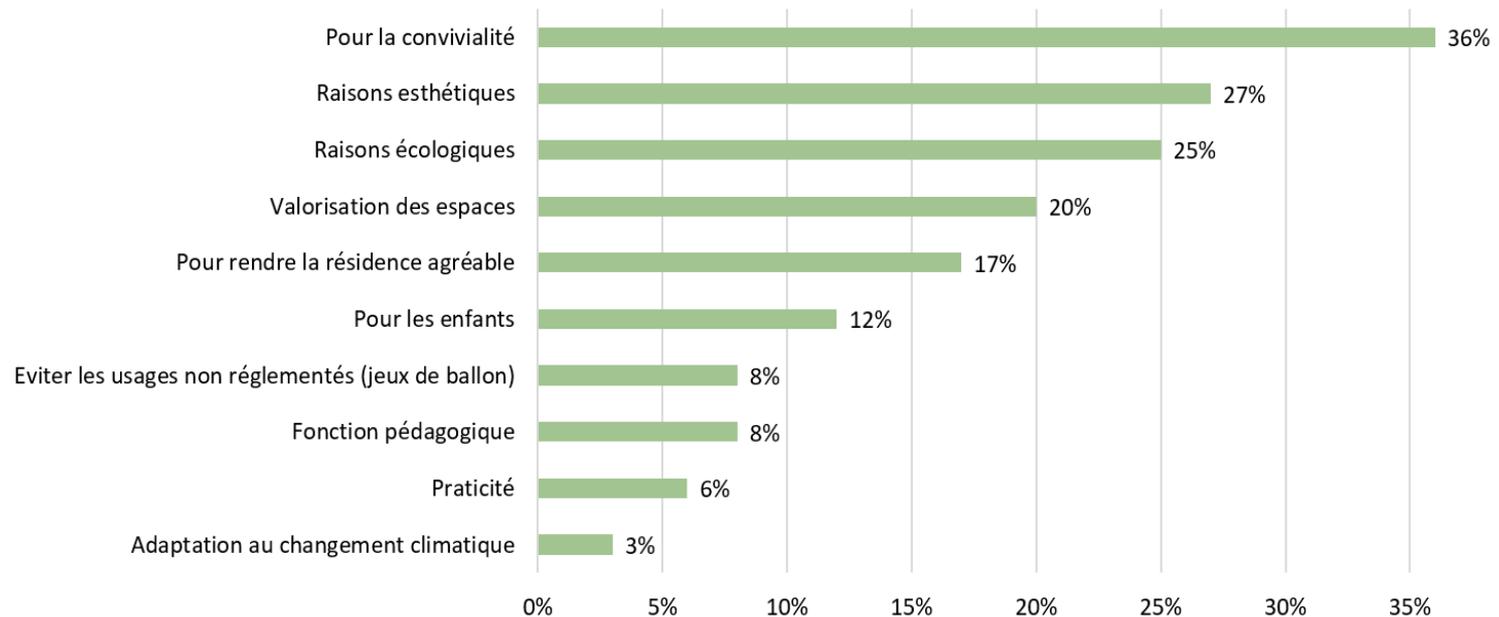
## Résultat du questionnaire

# 109 résidents ont répondu aux questionnaires sur l'aménagement des espaces extérieurs en novembre 2018

- Etude réalisée par Agro ParisTech dans le cadre du projet d'ingénieurs - 09/18 à 03/19
- Plus de 80% des répondants sont favorables à la mise en place de nouveaux aménagements

Principales raisons données par les répondants favorables à la mise en place de nouveaux aménagements (question ouverte)

Pourquoi seriez-vous favorable à la mise en place de tels aménagements dans votre résidence ?





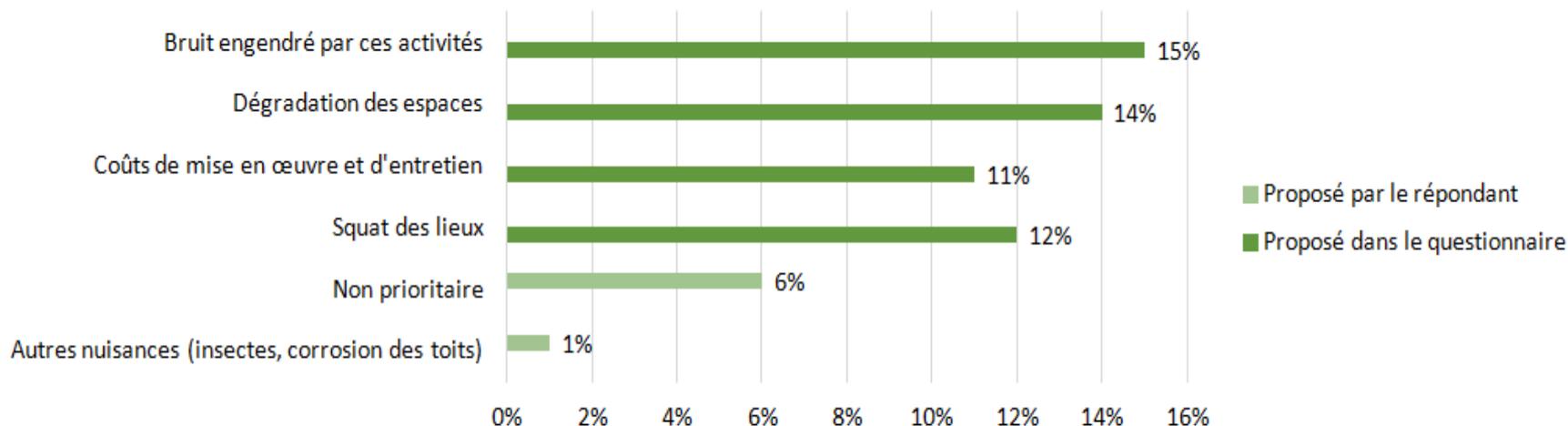
Résultat du questionnaire

109 résidents ont répondu aux questionnaires sur l'aménagement des espaces extérieurs en novembre 2018

Moins de 20% des répondants seraient contre la mise en place de nouveaux aménagements

Principales raisons données par les répondants **défavorables** à la mise en place de nouveaux aménagements (question semi-dirigée)

Pourquoi ne seriez-vous pas favorable à la mise en place de tels aménagements dans votre résidence ?



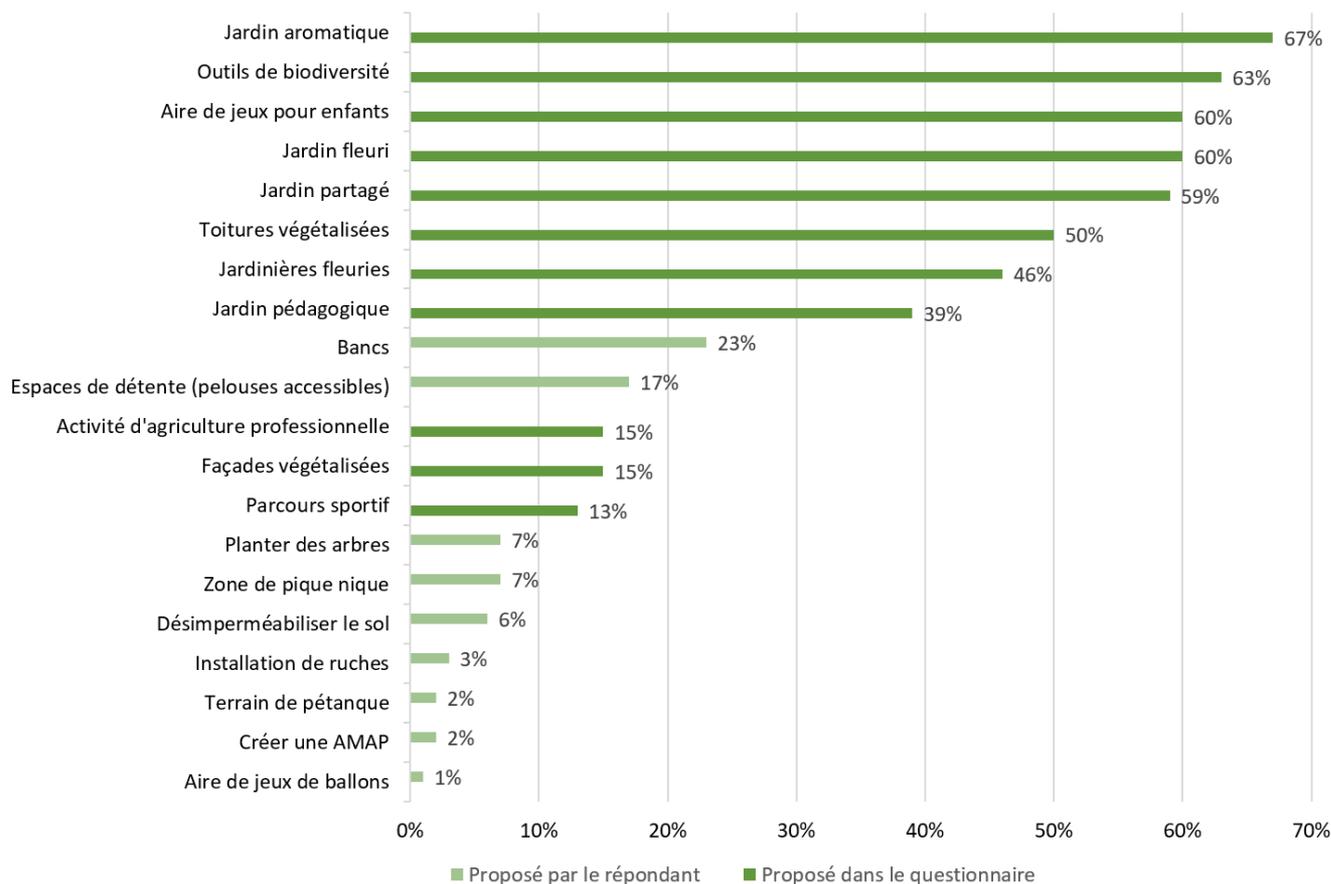


## Résultat du questionnaire

# 109 résidents ont répondu aux questionnaires sur l'aménagement des espaces extérieurs en novembre 2018

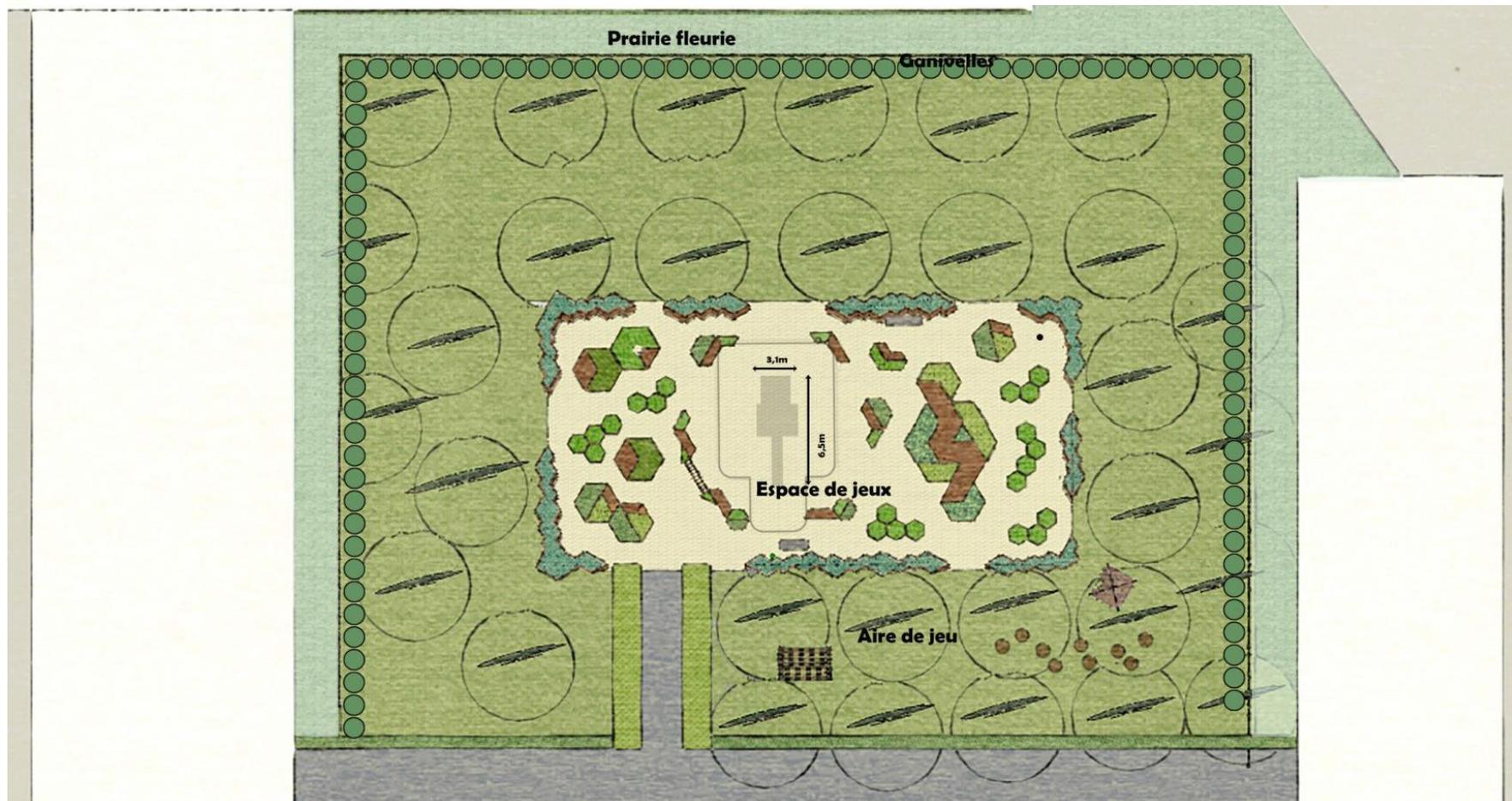
Principaux aménagements souhaités par les répondants favorables (question semi-dirigée)

Quels sont tous les types d'aménagements que vous souhaiteriez voir mis en place dans les espaces extérieurs de votre résidence ?





### 3. Projet d'aménagement du bac à sable et de ses abords



Vue d'ensemble du projet :  
jardin pédagogique, jeux pour enfants et prairie fleurie délimitée par une haie



### 3. Projet d'aménagement du bac à sable et de ses abords



Vue d'ensemble du projet en 3D :  
jardin pédagogique, prairie fleurie délimitée par une haie et les jeux pour enfants



### 3. Projet d'aménagement du bac à sable et de ses abords

#### Zoom sur le projet :

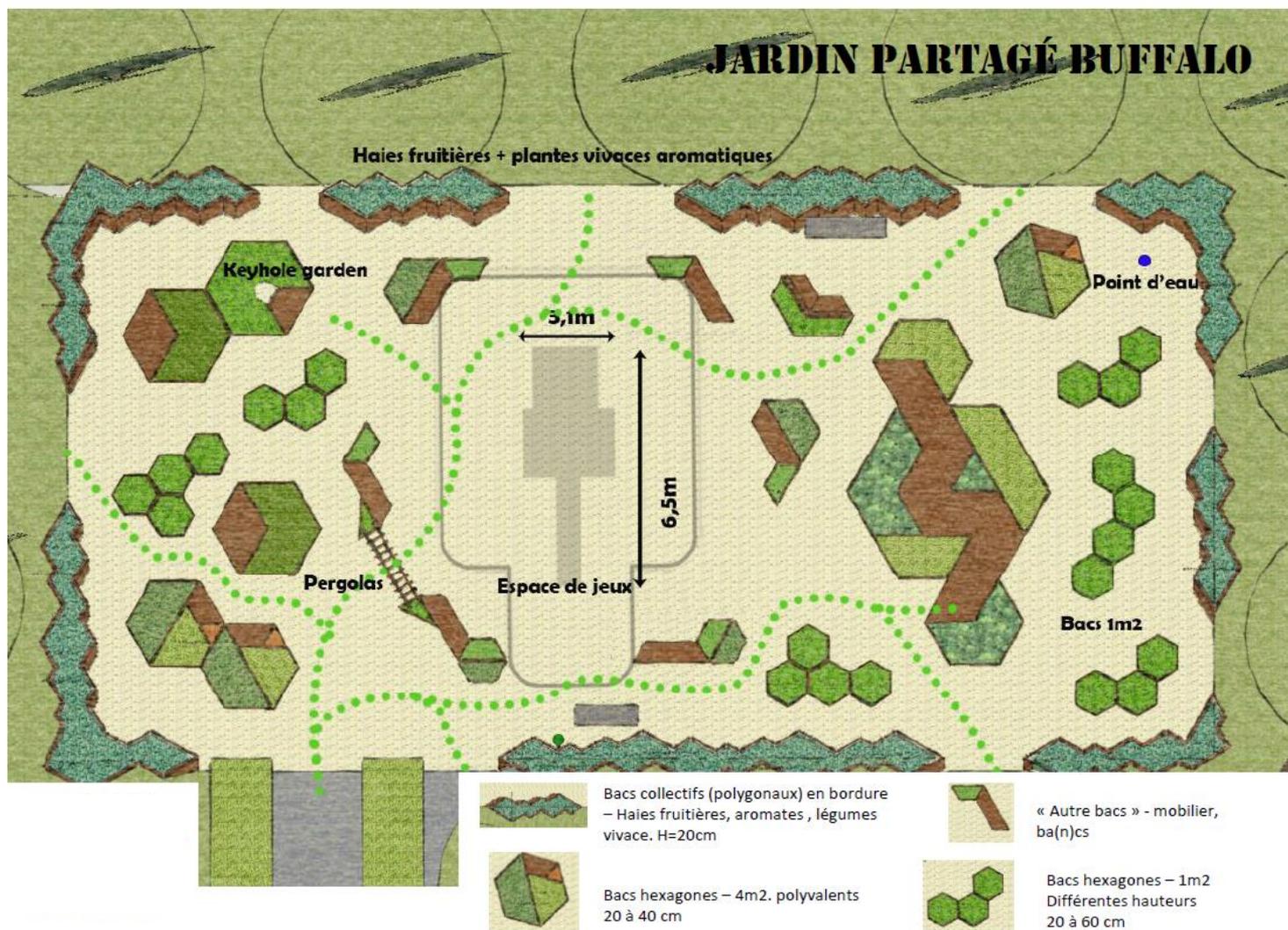


- ✓ Un projet de 51 K€ déjà financé par les économies réalisées en 2018
- ✓ Cet espace délaissé deviendra un lieu de vie pour toutes les générations
- ✓ Les flux de personnes seront mieux équilibrés entre la cour d'honneur et le bac à sable
- ✓ La haie située à 3m des façades garantira la tranquillité des résidents situés au rez de chaussée
- ✓ Le sable sera gardé dans le bac à sable pour ses capacités drainantes. Il sera recouvert de copeaux de bois. Ce dispositif est visible au parc Montsouris au niveau de l'aire de jeux située au milieu des pins
- ✓ Les bacs partagés seront gérés par l'association « Les jardins de Buffalo ». Chaque adhérent aura à assurer l'entretien de sa parcelle. 50 parcelles seront proposées aux résidents uniquement de Buffalo



### 3. Projet d'aménagement du bac à sable et de ses abords

Vue globale du jardin pédagogique, de la prairie fleurie délimitée par une haie





# 3. Projet d'aménagement du bac à sable et de ses abords

## Présentation des jeux pour enfants



Climbing Frame Q3 de Hy Land (option Douglas)



Jeux en bois

# 3. Projet d'aménagement de la zone publique extérieure à la résidence en face des commerces



Zone en rouge de 116m<sup>2</sup>  
appartient à la ville

Zone en vert de 252m<sup>2</sup>  
appartient à la résidence Buffalo



Vue depuis l'avenue du Fort



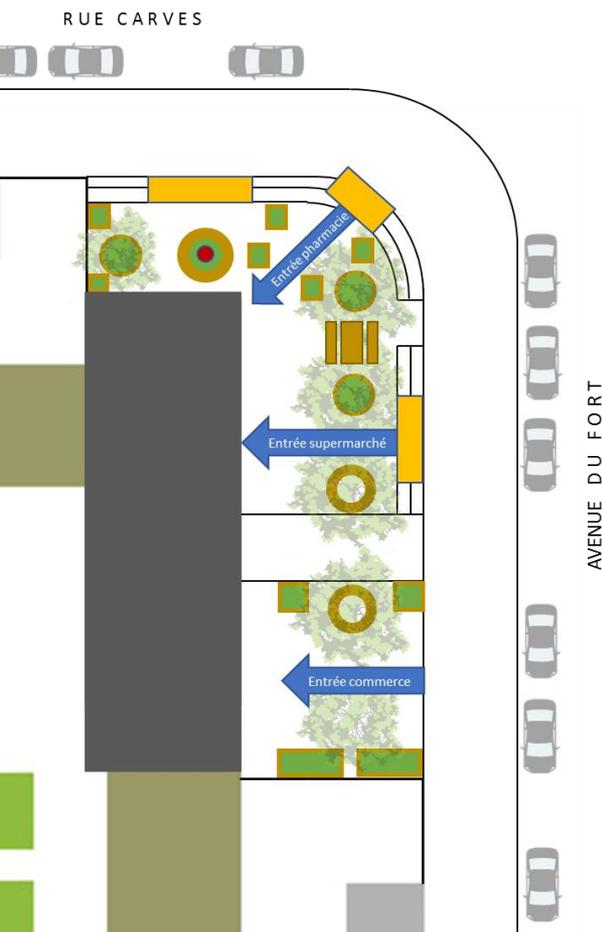
Vue depuis la rue Carvès



Vue en face de la pharmacie

- ❑ Le projet “Les Incroyables Comestibles” a terminé 2ème au budget participatif 2019 de la ville de Montrouge. Il se fera à minima sur la zone en rouge appartenant à la ville. L'objectif est d'offrir un cadre de vie cohérent et homogène en aménageant l'ensemble de la zone publique de la résidence
- ❑ La résidence Buffalo reste propriétaire de la zone de 252 m<sup>2</sup>
- ❑ Une convention de mise à disposition de ce terrain à la ville permet :
  - ✓ une prise en charge financière totale des travaux par la ville
  - ✓ d'aménager ce lieu et de le rendre accessible aux personnes à mobilité réduite
  - ✓ d'entretenir et de sécuriser cet espace ouvert au public

# 3. Projet d'aménagement de la zone publique extérieure à la résidence en face des commerces



**Valoriser**  
un lieu de  
passage

**Créer** un espace  
d'échange et de  
partage pour les  
habitants du  
quartier

**Redynamiser**  
les commerces  
de proximité

LEGENDE

●	Arbre mort
■	Rampe PMR
■	Bac de culture
●	Pied d'arbre végétalisé
○	Banc tour d'arbre
■	Table de pique-nique

BUDGET PARTICIPATIF DE MONTROUGE  
2019 « LES INCROYABLES COMESTIBLES »



Proposition d'aménagement  
version 1.3



### 3. Projet de mise en place d'un abri et d'un composteur électro-mécanique

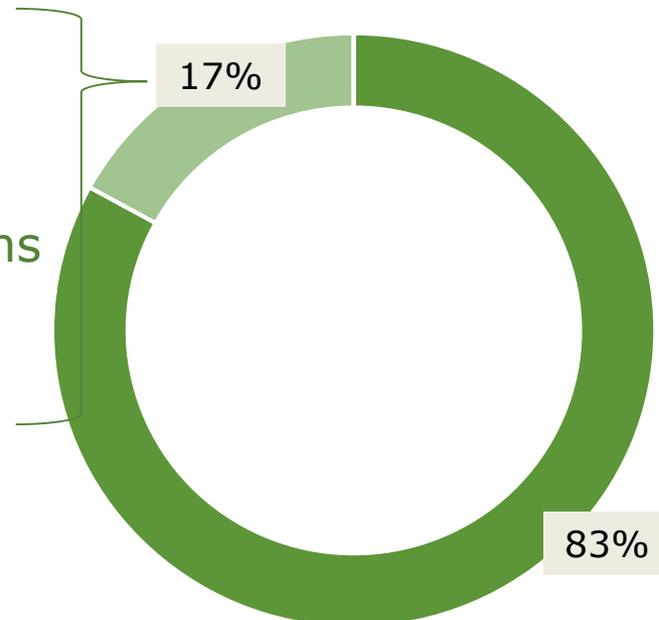


Résultat du questionnaire

109 résidents ont répondu aux questionnaires sur l'aménagement des espaces extérieurs en novembre 2018

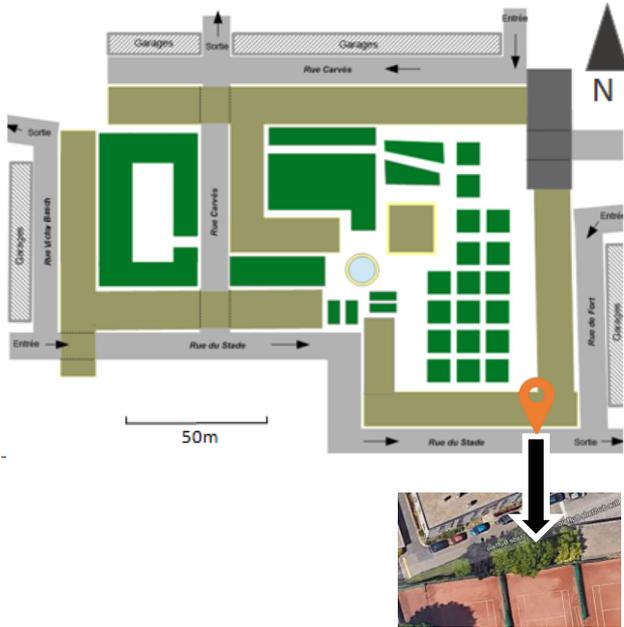
Seriez-vous favorable à la mise en place d'un composteur ?

- Mauvaise gestion
- Attire les nuisibles
- Pas la priorité
- Nuisance pour les voisins
- Mauvaises odeurs
- Coûts

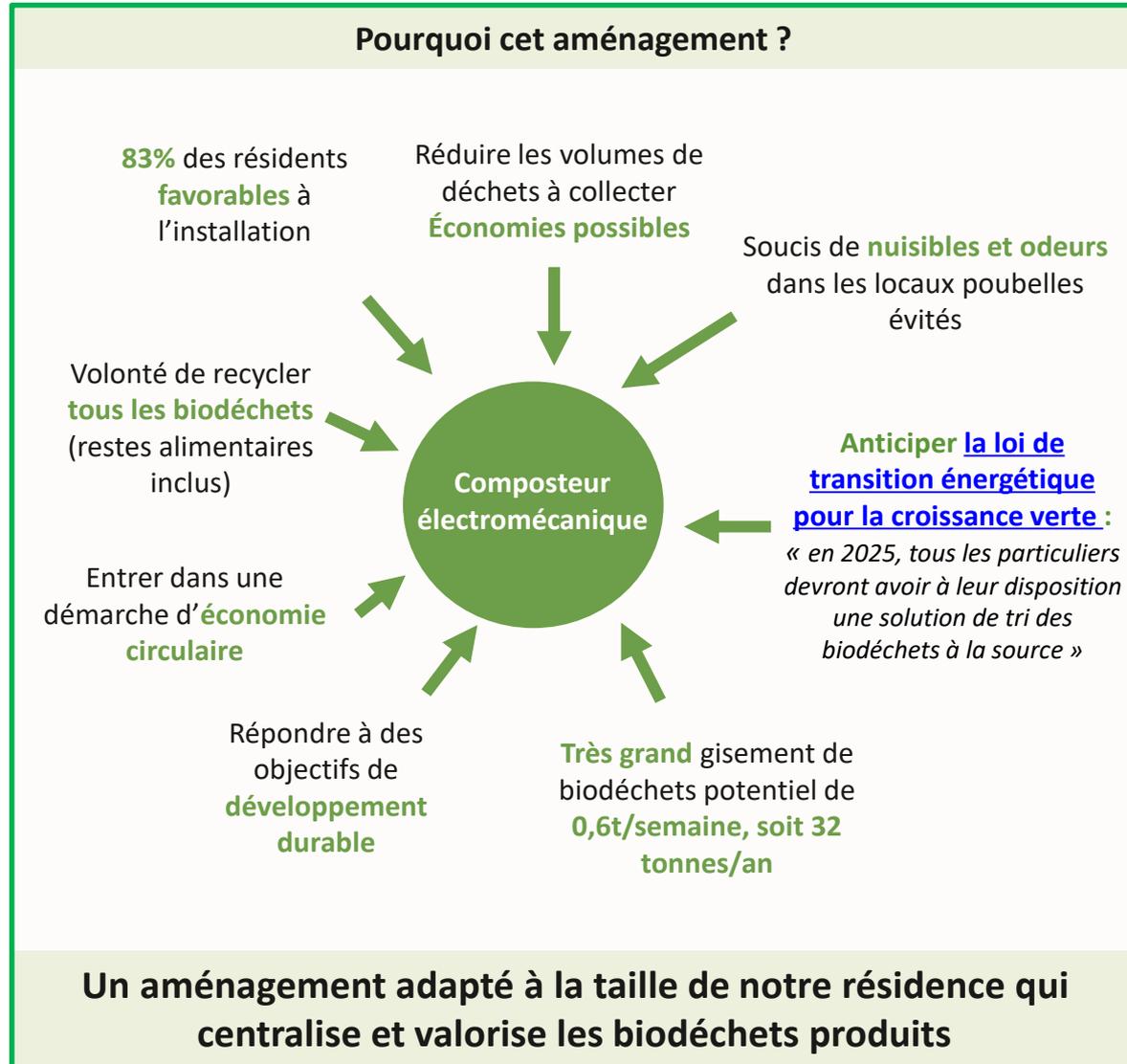


Oui  
Non

# 3. Projet de mise en place d'un abri et d'un composteur électro-mécanique



- Popularité:** plébiscité par 83% des personnes interrogées dans la résidence
- Localisation:** à proximité de la rue du stade sur un espace vert en limite des garages
- Surface:** création d'un espace ouvert mais couvert de type auvent de 20m<sup>2</sup>
- Subvention:** nous pouvons bénéficier aujourd'hui de subventions exceptionnelles pour nous accompagner sur ce sujet (à minima 80% sur l'installation et la gestion)



### 3. Projet de mise en place d'un abri et d'un composteur électro-mécanique



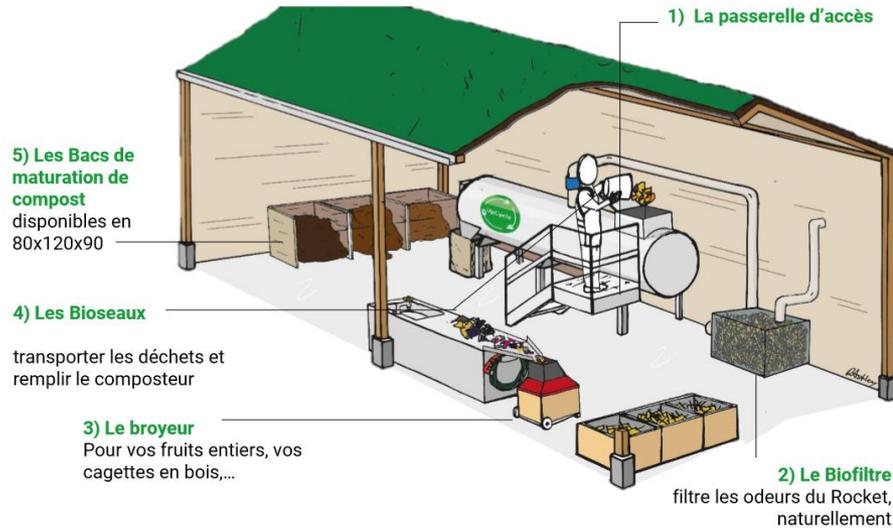
#### Comment fonctionnera ce composteur dans notre résidence ?

- ✓ Aucun abattage d'arbres, aucune gêne visuelle car l'abri se situera derrière les haies
- ✓ Valorisation du compost sur les espaces verts de la résidence (engrais vert)
- ✓ Il ne fait pas de bruit et ne produit pas d'odeur
- ✓ Il réduit la durée de compostage par rapport à un composteur traditionnel
- ✓ Il traite tous les biodéchets (végétaux et animales) contrairement à un composteur traditionnel
- ✓ Il n'attire pas les nuisibles car le caisson et les bacs à compost sont fermés. Au contraire, il nous permet de lutter contre les nuisibles en retirant les biodéchets des poubelles aujourd'hui ouvertes
- ✓ 2 bacs fermés de 35 litres seront présents dans chaque local poubelle pour accueillir ces biodéchêts
- ✓ Un agent viendra récupérer quotidiennement ces bacs pour les mettre dans le composteur qui ne sera pas accessible aux résidents

# 3. Projet de mise en place d'un abri et d'un composteur électro-mécanique



## Architecture du composteur électro-mécanique



## Site des Grands Voisins (75014)

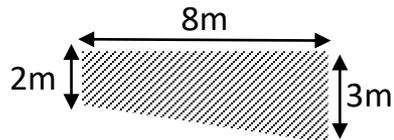


Cuve Tidy Planet Rocket A700 de 4m par 1m



Bacs de maturation à compost

## Dimension et plan de l'abri à construire



Abri d'une surface de 20 m<sup>2</sup>



Accès sécurisé via un portail coulissant derrière la haie

Un abri végétalisé derrière la haie masquera l'installation du composteur électro-mécanique sans abattage d'arbres