BOUZNIKA BAY

ASSOCIATION DES PROPRIETAIRES DES VILLAS DU HAMEAU DU GOLF

PV N° 50 DE LA REUNION DU BUREAU DU 01.09.2024 A 11 H

Etaient présents :

-Argane Tahri Souad
-Bennani Yacine
-Blanca Bennani Patricia
-EL Alaoui Mohamed Sâad
-Kabbaj Khairouni Naïma
-Ouedrhiri Raihani Sakina
-Raihani Najib

Ordre du jour :

-Première réunion de contact avec le gestionnaire externe « Raha Syndic »
-Déroulement de la saison estivale (07 et 08.2024) et enseignements à tirer
-Présentation et validation des plans d'action 2ième S/2024 et 1ier S/2025

Première réunion avec le gestionnaire externe « Raha Syndic »

Le 14.08.2024 le contrat de gestion externe de notre résidence par « Raha Syndic » a été signé. Il entrera en fonction le 01.01.2025.

Le Bureau gardera la main exclusive sur l'établissement du Budget, le suivi de son exécution, l'établissement des plans d'action et le suivi de leur exécution, la gestion de notre compte bancaire, le pouvoir hiérarchique et fonctionnel sur nos agents.

Le gestionnaire externe aura pour missions le recouvrement des cotisations, l'établissement des comptes financiers, le suivi de l'exécution des plans d'action du Bureau, la gestion administrative du personnel (déclaration Cnss, absences, congés..), la gestion des réclamations des résidents, l'inventaire des matériels , outillage et stocks des consommables, l'organisation et la gestion des archives de l'association.

Lors de cette première réunion, le président a présenté les membres du Bureau à M.Tarik Zniber, gérant unique de « Raha Syndic » qui a à son tour présenté l'activité de son entreprise. Il a été ensuite convenu de deux réunions les 11.10 et 12.11.2024 pour préparer l'entrée en vigueur, dans les meilleures conditions, du contrat qui nous lie désormais à cette société.

Déroulement de la saison estivale (07 et 08.2024) et enseignements à tirer

Sujets de satisfaction

-Grand retour des propriétaires dans leur résidence : seuls 19/255 villas sont restées fermées (7,45 %) dont 11 sont en état d'abandon.
-Forte fréquentation quotidienne du Club avec des activités offertes à toutes les tranches d'âge des résidents.
-Grand succès des soirées musicales offertes aux résidents.

-Forte participation et très bonne ambiance lors des tournois organisés.

Points à améliorer

-La résidence a connu des vagues de moustiques résistant à des traitements quasi quotidiens en raison d'un environnement pollué (déversement des eaux usées dans l'oued bouznika) et des résidences qui n'ont pas toujours de programme de traitement des nuisibles.

-Les camions Ozone de ramassage des ordures ménagères, très mal entretenus, ont été à l'origine du salissement des voies de circulation de notre résidence.

-Malgré les appels répétés du Bureau, certains résidents attendent la haute saison pour faire le grand entretien des jardins, ce qui rend les voies encombrées de déchets verts. Si cette situation perdure, le Bureau sera dans l'incapacité de faire enlever ces déchets et à ce moment-là chaque résident aura à charge de s'occuper de ses propres déchets verts.

-D'importants investissements ont été réalisés et d'énormes efforts ont été fournis pour réduire les nuisances du canal paysager. Il reste maintenant à régler le problème des algues en réalisant sans doute un investissement conséquent de cuvelage ou de terrassement du canal.

-Les villas louées, pour de courtes durées, ont connu cette année une nette augmentation avec quelques soucis au niveau du voisinage et des comportements au niveau de la piscine.

Le Bureau tiendra compte de ces points à améliorer dans ses plans d'action.

Présentation et validation des plans d'action 2S/2024 et 1S/2025

Après plusieurs échanges, le Bureau a retenu pour le 2ième semestre 2024 et le 1ier semestre 2025, 45 actions à réaliser selon les thèmes suivants :

Actions retenues	Observations
LE TRAITEMENT DES NUISIBLES	
1- Inventaire du stock des consommables et programmation des achats des produits selon les besoins	L'objectif est de lutter le plus efficacement possible, et toute l'année, contre les nuisibles. Tous les voisins de notre résidence seront également contactés pour s'assurer qu'ils ont aussi un programme de traitement des nuisibles.
2- Inventaire du matériel de traitement des nuisibles, des équipements du personnel chargé du traitement et programmation de l'achat de ce qui manque.	
3- Planification du traitement des nuisibles en basse et haute saisons.	
4- Débouchage et nettoyage des canalisations extérieures	
LA PROPRETE	
5- Achat de 30 nouvelles poubelles 240 L	Une fréquentation plus élevée de la résidence nous impose aujourd'hui le renforcement de notre équipement.
6- Achat et installation de 7 nouvelles poubelles suspendues 50 L	
7- Achat de sacs poubelles 240 L à utiliser en juillet août	L'objectif est d'éviter à ce que le camion benne, mal entretenu, ne sillonne notre résidence en salissant les voies de circulation.
8- Accord avec un triporteur pour enlever quotidiennement les sacs poubelles, les déposer aux 2 Entrées de notre résidence et permette au camion benne de les charger à cet endroit.	
9- Nettoyage des poubelles ainsi que leurs abris 1 fois par semaine en juillet et août 1 fois par mois les autres mois de l'année.	Mieux organiser le nettoyage des poubelles surtout en haute saison.

10- Installation de 5 nouvelles poubelles en bois au Club.	Renforcer nos équipements
11- Agrandir 7 abris poubelles pour accueillir 3 poubelles au lieu de 2	
LES ESPACES VERTS COLLECTIFS	
12-Aménagemnt d'un nouvel espace vert, Allée des palmiers	Un des rares espaces non encore réaménagé
13-Etablissemet des plannings d'arrosage par zone pour les agents.	Mieux organiser l'arrosage
14-Taille des arbres ficus en boules	Faciliter leur entretien et la gêne pour assurer par endroits un meilleur éclairage des voies la nuit.
15-Installation d'un système de broyage des déchets verts avec l'assistance d'un résident	Essayer de trouver une solution au traitement des déchets verts dont le volume est de plus en plus compliqué à enlever
16-Installation des équipements pour la fabrication de compost	
17-Plantation de plantes couvre-sol dans tous les espaces secs	Solution la plus indiquée pour économiser l'eau d'arrosage et assurer de la verdure dans la résidence
18-Installation des asperseurs dans le Jardin du canal	Mieux organiser l'arrosage
19-Révision des lignes actuelles du « goutte à goutte »	
20- Pose des conduites d'eau dans les espaces dépourvus.	
21-Réaménagemnt du Jardin du golf n° 3	Espace à réaménager
22-Coupe des graines noires des palmiers	Opérations effectuées annuellement
23-Changement de la terre des pots à fleurs	
24-Achat de fleurs pour les pots et la grande fontaine	
25-Reprise de la peinture des tables bobines et des pots	
26-Elagage des palmiers	
LES TRAVAUX D'ENTRETIEN	Dernière opération effectuée il y a 2 ans
27-Peinture des murets des villas	
28-Peinture des trottoirs	
29-Peinture des bordures des trottoirs	
30-Peinture des dos d'âne	
31-Peinture des ponts	
32-Réparation et peinture des abris poubelles	Opérations effectuées annuellement
33-Réparation des grillages des terrains de sport	
34-Peinture des terrains de sport avec une peinture spéciale anti dérapage.	
LES INVESTISSEMENTS	-
35-Rénovation des trottoirs	Deuxième et dernière tranche à réaliser
36-Installation du gazon artificiel pour le terrain mini-foot	Terrain très fréquenté. Le gazon devient nécessaire pour réduire le risque d'accidents.
37-Construction de 2 terrains de Padel	Forte demande de certains résidents de ce sport très « tendance »
38-Rénovation du terrain de tennis	Changement des poteaux et du filet et rénovation de la clôture

39-Construction d'un mur d'entrainement de tennis	Demande insistante de quelques résidents
40-Installation de l'éclairage dans les terrains de sport.	Permettre de pratiquer du sport le soir aussi
41-Estimer des travaux nécessaires pour améliorer l'état du canal paysager.	Une étude géotechnique est nécessaire avant l'estimation du coût des travaux
42-Rénovation du mur de pierres, Allée des palmiers	Les pierres jaunes commencent à s'effriter.
43-Achats de 230 coffrets compteurs d'eau et 230 coffrets compteurs d'électricité	Nécessité de changer les coffrets ayant 25 d'âge.
44-Achats des brise-vues artificielles pour le grillage / mur de clôture, Allée des palmiers	Avec un stationnement anarchique devant notre résidence, il devient impératif de protéger les villas des regards extérieurs
45-Création d'une nouvelle zone d'animation au niveau du jardin du lac	Aménager une nouvelle zone d'animation de proximité

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, la réunion a été levée à 13H35.

La prochaine réunion du Bureau est fixée au dimanche 10 novembre 2024.

Najib Raihani

Président