



Le Belvédère

CONSEIL SYNDICAL

Mercredi 5 juin 2019 à 19h30

Présents :

M^{mes} Aznar, Bonilla, Charpentier, Chical, Deconinck, Horvais-Becquerelle, Liotard, Mazin, Portemann, Saint-Jore, Verdier.

MM. Bribard, Chappel, Gallois, Guillou, Schaaf, Soldo.

Absents excusés :

M^{mes} Bertrand, Dussaud, Fourier

MM. Baroukh, Croiset, Kasbarian, Zindy

Total : 17 présents votants, 7 absents excusés

En présence de Madame Romieu, gestionnaire du syndic Immo de France.

La présidence de séance : M. Gallois

Le secrétariat de séance : M^{me} Liotard

Prises de dates pour les prochaines réunions

CONSEIL SYNDICAL : mercredi 25/09/2019 à 19 h 30

Commission Technique : mercredi 26/06/2019 à 18 h

Commission Gardiennage : mercredi 26/06/2019 à 19 h 30

*** ACCUEIL DES NOUVEAUX ARRIVANTS**

Chacun se présente lors d'un rapide tour de table, en particulier les deux nouveaux membres du conseil : Annik Charpentier et Isabelle Mazin, arrivées en 2018 et 2017 au bâtiment B avec, pour les deux, une expérience au sein d'un (plus petit) conseil syndical.

*** DEBAT SUR L'ORGANISATION DU TRAVAIL**

Est rappelée l'organisation du travail collectif avec, à côté du conseil syndical :

- des commissions permanentes (technique, gardiennage, finances) au sein du conseil (réunions mensuelles ou biannuelles)
- des commissions opérationnelles (jardin, abeilles) avec des membres du conseil et des résidents propriétaires ou locataires
- le comité de rédaction de la Newsletter (4 membres du conseil dont le président, et Marie Dujardin, résidente et webmaster)
- des groupes de travail temporaires dédiés à des projets (signalétique, classement archives, centre sportif /AG des 2 îlots), composés de 3 à 6 membres du conseil syndical

La séance du vendredi matin (permanence de M^{me} Romieu) est consacrée - avec 4 membres de la commission technique et le président du conseil syndical - à la réception des entreprises et des résidents, à la vérification et à l'imputation des factures ainsi qu'à la gestion courante.

Un dispositif de travail par objectif a été lancé en 2018 avec 72 thèmes délimités (46 sont réalisés, 14 sont en cours) avec un porteur individuel ou en duo (du conseil syndical ou non).

Dans le débat, il est décidé de :

- mieux lier les décisions du vendredi et certains objectifs ponctuels (liste à venir) aux commissions et groupes de travail, notamment technique et centre sportif
- établir un relevé des décisions du vendredi matin (Léa Bonilla)
- transformer le comité de rédaction en commission communication (charte graphique pour

- les supports d'information papier)
- prolonger en 2019 le dispositif de travail par objectif (liste à venir)
 - nommer un responsable pour chaque groupe de travail, qui fait rapport au conseil syndical (ou à l'AG des 2 îlots)

D'autres propositions ne sont pas tranchées : commission travaux thermiques (suivi du projet OPATB19 en cours), commission animation (brocante, fêtes des voisins, etc.).

Le président souhaite que les points soumis à l'assemblée générale fassent l'objet d'un débat plus approfondi en conseil, pour construire autant que faire se peut l'unanimité du conseil (ou à défaut trouver un consensus) avant la tenue de l'AG.

*** COMMISSION TECHNIQUE**

> TRAVAUX ELECTRIQUES MNA

La réception des travaux électriques par l'entreprise MNA n'est pas faite : encore des reprises ponctuelles des éclairages des paliers et, dans la nuit du 17 au 18 juin (prochain affichage), pose de nouvelles armoires électriques, déport de la commande du ventilateur hors du local TGBT (indispensable pour y limiter la chaleur, oubli fréquent des agents d'Enedis, température jusqu'à 70°).

L'électricité des parties communes sera coupée mais pas celle des appartements (néanmoins, pas d'eau chaude ni froide, ne pas lancer de machine à laver).

> POSE DE NOUVEAUX COMPTEURS PAR PROXISERVE

Votée lors de la dernière AG, cette pose est prévue à partir d'octobre 2019, bâtiment par bâtiment. Les 1600 compteurs seront changés dans tous les appartements. La pose est gratuite.

> « SKID » BIENTOT POSE PAR LA CPCU EN SOUS-SOL

Selon l'accord établi en 2018 avec le Belvédère, la CPCU installe à ses frais un réseau de récupération pour les condensats du quartier qui arrivent en chaufferie, réseau qui va contribuer au chauffage gratuit de l'eau de la piscine (et au chauffage résidentiel du bâtiment B). Ce raccordement sera achevé mi-juin. Une visite de l'installation sera programmée à la réception des travaux.

> DEVIS RELATIF A UNE MISSION D'IDENTIFICATION DES RESEAUX

Il n'existe pas de plan d'ensemble des nombreux réseaux (eau chaude, eau froide, etc.), dont les vannes et trappes d'accès sont en outre mal étiquetées, ce qui pénalise la maintenance et l'efficacité d'interventions en urgence. Le bureau d'études Geo-énergies et services a été consulté pour réaliser ce repérage et, au passage, établir des plans sous Autocad de tout l'immeuble (à partir de vieux tirages des quelques plans existants), sur lesquels ces réseaux seront représentés. Sachant le montant important proposé pour cette mission indispensable, d'autres offres vont être recherchées et seront examinées en commission technique.

> CREATION D'UN RESEAU COLLECTIF DE PRISES ELECTRIQUES DANS LES PARKINGS

Suite au vote récent en assemblée générale du Belvédère 1, un groupe de travail va être mis en place au sein du conseil syndical, auquel MM. Chadelat (Belvédère 2) et Feuvrier (bâtiment C) seront associés. Il s'agit d'affiner les conditions de mise en place de ce réseau, devenu indispensable avec le développement des voitures électriques, et d'éviter la multiplication ingérable de branchements individuels.

> SESSION 2019 DE REPARATION DES BALCONS

Une nouvelle intervention doit être programmée sur les balcons des 60 appartements où des désordres ont été signalés (chute récente d'un morceau de béton dans le C). Mme Liotard,

qui a analysé les localisations, va adresser un questionnaire (avec photos) aux copropriétaires afin d'établir un cahier des charges et de lancer un petit appel d'offres. Le repérage des interventions récentes aidera à mieux comprendre les causes : arrosage excessif et répété des balcons dans le A et le C (corrosion des fers des balustrades en sous-face des balcons, non-ravalement du C). Dans le B, il s'agit surtout de la zone dite des « chaussettes » (passage-pompiers de secours devant les T3), avec des fragilités fréquentes en façade. Immo recherchera les OS de la précédente intervention de Versant (2017).

> OPERATION FERME-PORTES DANS LE B

Le mandataire de sécurité a rappelé l'obligation d'équiper de ferme-portes toutes les portes palières des appartements du B (exigences de sécurité incendie dans l'IGH). 50 propriétaires se sont déjà inscrits pour une opération d'achat individuel groupé (cf. fenêtres, tableaux électriques) qui limitera les coûts. Les 239 appartements du B sont concernés par cette obligation (très peu ont conservé le ferme-porte d'origine). L'opération sera lancée à l'automne et le CS communiquera à ce moment aux résidents toutes les informations nécessaires.

> STOCKAGE INTERDIT DANS LES BOXES DE GARAGE

Il est à nouveau rappelé qu'il est strictement interdit, pour des raisons de sécurité-incendie, d'utiliser les boxes de garage comme espace de stockage. Un courrier d'Immo de France va être envoyé aux propriétaires contrevenants, qui sont priés de prendre rapidement toutes dispositions pour évacuer les marchandises de toutes sortes qui y sont stockées.

QUESTIONS DIVERSES

*** CENTRE SPORTIF**

La piscine sera fermée du 14 au 17 octobre pour nettoyage.

Selon le pisciniste, en cas de forte chaleur, il faut être particulièrement attentif au maintien du niveau de l'eau. De plus, la piscine a de nouveau été fermée récemment pour excès de chlore, un contrôle régulier est indispensable.

La finalisation de la signalétique (étudiée dans le cadre du groupe centre sportif) devient urgente pour aider les gardiens à faire respecter le règlement d'ici l'été. Les 127 émargements décomptés un récent dimanche sont à rapporter à la journée et à tout le centre sportif.

*** INFORMATISATION DU CENTRE SPORTIF ET DU POSTE DE SÉCURITÉ**

L'informatisation de ces deux lieux (et de la bibliothèque), pilotée par M. Guillou, est en bonne voie et sera finalisé en août : acquisition de l'ordinateur pour le poste de sécurité qui sera relié à l'imprimante scanner. Installation du wifi à venir (y compris pour la bibliothèque) et création d'une adresse mail du poste de sécurité.

* Réunion SOLIHA / OPATB19 : après le vote favorable à 80% à la démarche thermique en assemblée générale, une réunion d'information est prévue jeudi 13 juin à 19heures à la bibliothèque, avec des représentants des deux organismes publics. Un affichage est prévu dans les halls.

* FETE DES VOISINS : elle est prévue le vendredi 14 juin à 19 h dans la salle de réunion, et inclut une exposition de peintures d'une résidente.

* ACCES AU SOLARIUM LE 13 JUILLET 2019 : sur proposition de M. Bribard, il est convenu de tester un accès exceptionnel au solarium le 13 juillet de 22h30 à minuit pour regarder les feux d'artifice. Un groupe va rédiger un projet de règlement : accès sur inscription limité aux résidents sans invités, pas d'alcool, horaire strict, surveillance du solarium et accès contrôlé (résidents avec brassard, gardiens résidents bénévoles à l'entrée ?), piscine interdite (50 résidents au maximum).

* DECHETS ENTREPOSES DANS LES PARTIES COMMUNES : M. Schaaf signale le dépôt fréquent de sacs poubelles et autres détritiques non triés dans le local poubelle du C, voire dans les escaliers, souvent très sales. Il semble que certains proviennent de la galerie commerciale à rez-de-chaussée, qui ne dispose pas de local poubelle. Est aussi constaté un stockage anarchique d'encombrants au niveau du quai ainsi que des dépôts sauvages aux abords du local, rue André Danjon. Quid des poubelles des commerces qui ont un pas de porte sur l'avenue Jaurès ? Mme Portemann et M. Schaaf étudient ces problèmes.

* MENAGE PARTIES COMMUNES : Plusieurs résidents ont signalé la saleté de certains escaliers. Le CS va revoir avec le prestataire de ménage la fréquence du nettoyage des escaliers, notamment dans le bâtiment C.

LE CONSEIL SYNDICAL SOUHAITE A TOUS LES RESIDENTS DU BELVEDERE UN TRES BEL ETE.

Le conseil se termine à 22 H 20

Retrouvez ce compte-rendu et suivez la vie du Belvédère sur :
<http://conseil-syndical-belvedere.fr/>

Si ce n'est déjà fait, inscrivez-vous à la lettre d'information mensuelle de la résidence en envoyant un mail à :
belvedere.infos@gmail.com