



Le Belvédère

CONSEIL SYNDICAL

Mercredi 10 octobre 2018 à 19 h 30

Présents : M ^{mes} Aznar, Bertrand, Bonilla, Chical, Dussaud, Fourier, Horvais-Becquerelle, Liotard, Portemann et Saint-Jore MM. Aznar, Bribard, Croiset, Gallois, Guillou, Schaaf, Soldo et Zindy
Absents excusés : M ^{mes} Deconinck, Fanizzi et Verdier MM. Baroukh, Chappel et Kasbarian
Total : 18 présents votants, 6 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} Fourier

Prises de dates pour les prochaines réunions

*CONSEILS SYNDICAUX

de novembre : mercredi 14/11/2018 à 19 h 30

de décembre : mercredi 19/12/2018 à 19 h 30

Commission technique : jeudi 25/10/2018 à 18 h

Commission financière jeudi 8/11/2018 à 14h pour contrôle des comptes, chez Immo

* ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES DEUX ILÔTS : lundi 26/11/2018 à 18h30

* **L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2019 est prévue le mercredi 22 mai 2019**

PROPOSITION D'UN NOUVEAU CONTRAT D'ASSURANCE par M^{me} Corinne BRENET (COURTAGE DE FRANCE)

Après avoir présenté Courtage de France (spécialisée en assurance des IGH et des très grosses copropriétés), Mme BRENET détaille sa proposition d'un contrat plus adapté à nos besoins et moins coûteux que notre assurance actuelle (résiliable au 01/01/2019).

Le coût annuel du contrat proposé (75 715 € TTC) est inférieur de 9 000 € à celui de notre contrat actuel, avec des garanties de remboursement supérieures. Pour mémoire, ces dernières années, le montant de l'assurance avait déjà baissé, suite aux travaux de sprinklers, SSI, chauffage, etc.

Après avoir passé en revue toutes les clauses du contrat proposé, le conseil syndical se prononce pour ce projet de contrat, mais il ne l'entérinera qu'après analyse de la proposition que va nous faire l'ancien courtier.

Une note expliquant le fonctionnement de la nouvelle convention d'Indemnisation et de Recours des Sinistres Immeuble (IRSI) qui remplace la convention CIDRE est à la disposition des résidents sur le blog.

EXAMEN DE LA LISTE DES DOSSIERS EN COURS ET À VENIR

Le président du CS a diffusé une liste des dossiers/chantiers en cours et à lancer, qui constitue une feuille de route pour les 3 années à venir. Un tableau de suivi des actions y est associé. La mise en place de ces nouvelles méthodes de travail est destinée à accroître l'efficacité du CS et à faire davantage participer les membres du CS qui n'ont pas le temps de participer aux commissions.

Le point est fait sur les dossiers à traiter en priorité ; les membres du conseil sont invités à signaler leur intérêt sur chacun des dossiers proposés (qui seront, le cas échéant, référés aux commissions et groupes de travail).

PROJET DE LETTRE D'ACCUEIL DES NOUVEAUX RÉSIDENTS

Ce projet, présenté par M. Aznar, est diffusé aux membres du conseil, pour que chacun formule ses remarques avant son adoption définitive lors du prochain CS (éventuelle réunion préliminaire).

QUESTION DE LA TAXE SUR SALAIRE DES GARDIENS

Un petit groupe de travail se constitue pour étudier rapidement la proposition de courrier de M^{me} Laverny et M. Brunet, résidents au Belvédère qui appellent le syndicat des copropriétaires à interpeller des élus à propos de l'actuelle taxe sur salaire en IGH.

COMMISSION TECHNIQUE

*DEVIS COMPLÉMENTAIRE MNA ELEC unanimement accepté après prise d'informations techniques et obtention d'un geste commercial :

OBTURATEURS d'interrupteurs : justification technique du coût unitaire

GLOBES LED monoblocs à détecteur de présence (1^{er} étage et paliers du bâtiment B) : choisis parce que plus performants que les détecteurs de mouvement.

*Rénovation de la FONTAINE du PATIO du RdC : devis accepté pour le caisson.

* Une nouvelle CAMPAGNE DE PURGES DES BÉTONS ABÎMÉS DES BALCONS ET LOGGIAS va être lancée avec les cordistes de la société Versant. Si vous constatez des fissures, blocs instables ou abîmés sur votre balcon, au pied des garde-corps, des rambardes et des allèges béton, inscrivez-vous sur le cahier au poste de sécurité/gardiennage ou via la newsletter

* Programmation de travaux de SERRURERIE:

Réglage des serrures et changement des canons des portes de la salle de réunion

Réglage des grooms des portes palières du Bât A, B et C en cours

Remplacement prévu de la porte du sas du RDC entre Bât B et galerie

Devis en attente pour le remplacement de la porte d'accès au RDC du bâtiment B côté Rue Danjon

* Prochaine mise en place dans les ascenseurs du Bât B d'étiquettes informatives à l'intention des visiteurs extérieurs et livreurs :

Sous le bouton 1 : gardiens, sortie Jaurès

Sous le bouton 0 : sortie rue Danjon

* Accord pour le changement d'un joint de dilatation (d'origine !) au RdC le long des vitrages et des portes côté rue Danjon sur 45 m de long, ce qui nécessitera l'enlèvement des dalles qui le surmontent puis leur repose au-dessus du joint rénové.

* DOSSIER VMC (ventilation mécanique contrôlée) : une réunion avec le chauffagiste D&T et un groupe de travail sur la ventilation (pilote par M^{me} Liotard) a montré des imprécisions concernant les travaux récents dans les édicules en toiture et l'état des moteurs pour l'extraction de l'air. Une réception des travaux est prévue le 19/10/2018. Une prochaine réunion avec D&T sur le fonctionnement de la ventilation à l'intérieur des logements permettra de cibler les améliorations nécessaires, notamment les entrées (souvent d'origine et bouchées par la pollution) et sorties d'air. Après cette étude, un programme groupé de nouvelles entrées et sorties d'air hygro-réglables (parties privatives) pourra être proposé aux copropriétaires pour garantir une bonne ventilation de tous les logements.

* ESCALATORS: L'entreprise THYSSEN a été relancée pour venir à nouveau régler le rayon de déclenchement au bas de l'escalator descendant.

*COMPTEURS LINKY

Après un échange sur la pose de ces nouveaux compteurs intelligents au Belvédère à partir de novembre, une réunion d'information et d'échange est fixée au lundi 15 octobre à l'intention des copropriétaires intéressés. En effet, cette rénovation en cours du réseau électrique national suscite des controverses (associations de consommateurs, rapport de la Cour des comptes). Les données seront exposées en réunion et mises à disposition sur le blog du Belvédère. Sans prendre position, le conseil syndical peut aider à la formulation de courriers au gestionnaire de réseau ENEDIS (linky-paris@parera.fr)

COMMISSION GARDIENNAGE

L'INFORMATISATION du poste de sécurité / gardiennage (et au centre sportif) est à l'étude par M. Guillou, pour les échanges avec Immo de France, le suivi des entreprises, etc. De même, un projet de RÉAMÉNAGEMENT du poste de sécurité / gardiennage sera étudié en concertation avec les gardiens.

Question à régler : l'exonération des charges sociales pour les heures supplémentaires s'applique-t-elle à notre copropriété et si oui à partir de quelle date ?

GROUPE DE TRAVAIL SIGNALÉTIQUE

Une visite guidée de la résidence a eu lieu mercredi 03/10/2018 pour présenter *in situ* le pré-projet élaboré par le groupe de travail et recueillir les avis de membres du conseil syndical qui n'avaient pas suivi l'étude.

La logique générale de la signalétique a été entérinée, la discussion a permis de faire évoluer certains supports. De nouvelles séances de concertation seront organisées avec les professionnels de la galerie à RdC (supports spécifiques) et les professions libérales aux étages des bâtiments (nouveaux supports de présentation des activités, etc.).

GROUPE DE TRAVAIL CENTRE SPORTIF

L'analyse historique des travaux au centre sportif a permis de cibler une série de problèmes récurrents et mal traités, avec des dépenses de maintenance inefficaces et très coûteuses. Une réflexion est engagée avec D&T (et son département climatisation) sur la centrale de traitement d'air (CTA), une autre sur les vitrages. Des urgences sont aussi identifiées sur la piscine (bassin, réseaux et dispositifs techniques). Afin de pallier le

manque d'expertise pour orienter les travaux, le conseil syndical décide à l'unanimité de missionner un bureau d'étude technique spécialisé pour faire un audit des installations, lister les points de faiblesse et les solutions possibles, décrire et prioriser de futurs travaux en vue de l'AG des deux îlots (décisionnaire) du 26 novembre prochain.

QUESTIONS DIVERSES

* **DOSSIER CONTENTIEUX** Le montant des impayés s'établit à près de 178 000 euros, soit 6 % du budget de fonctionnement du Belvédère (un chiffre très en deçà des niveaux d'alerte habituelle des copropriétés). Le conseil syndical débat autour de deux cas particuliers, le dossier KOMLA, le plus débiteur, récurrent depuis de longues années, et le dossier SCI MYA

* **ENQUETE SOCIALE** Le conseil syndical accompagne l'enquête sociale que lance ce mois-ci l'association **Soliha** sur le Belvédère, en lien avec l'OPATB19 (dispositif public d'aide aux travaux thermiques dans l'arrondissement). L'objectif : savoir combien de propriétaires pourraient, en cas de travaux thermiques, bénéficier d'aides individuelles de l'ANAH. Selon le résultat de cette enquête postale (au moins 70% de réponses et 20% de ménages répondant aux critères d'aides de l'ANAH), notre copropriété pourrait aussi bénéficier d'aides pour des travaux collectifs (double vitrage de locaux communs, isolation des toits-terrasses, etc.). Nous vous invitons à répondre massivement au questionnaire qui vous sera envoyé. Il est évident que les réponses individuelles (absolument confidentielles) ne seront pas affichées, seuls les résultats collectifs (% de réponses et % de résidents éligibles aux aides de l'ANAH) le seront.

* **TABLEAUX ELECTRIQUES PRIVATIFS** Comme pour le changement de fenêtres, en cours depuis 2 ans sur le principe de commandes individuelles groupées, une opération d'achat et pose des tableaux électriques privatifs sur le principe du volontariat est lancée au Belvédère. Suite à un appel d'offres, l'entreprise retenue propose les prix suivants : 970€ HT pour un studio, 1100€ HT pour un T1, 1184€ HT pour un T2, 1328€ HT pour un T3, 1372€ HT pour un T4 et 1416€ HT pour un T5. Un tarif dégressif est prévu selon le nombre de participants : moins 7% au-dessus de 10 tableaux, moins 10% au-dessus de 20 tableaux, réduction supplémentaire à négocier si le nombre est encore plus important. Un appartement-test sera fait avant de lancer la campagne.

* **L'élagage** de plusieurs arbres du jardin est prévu cet automne.

* **"Immobilier : Paris flambe-t-il ?"** : vous pourrez découvrir l'émission tournée au printemps au Belvédère (et dans deux autres résidences parisiennes) sur France 5, dimanche 21 octobre à 20h50 ou en replay

* Le **prix Belvé** aura lieu le samedi 10 novembre après-midi

* La **soupe de courges et potimarrons** du Belvédère aura lieu le vendredi 16 novembre à partir de 19 h. Le week-end jardinage/nettoyage/plantation aura lieu le 24-25 novembre.

Le conseil prend fin à 23 h 50

Retrouvez ce compte-rendu et suivez la vie du Belvédère sur : <http://conseil-syndical-belvedere.eklablog.fr>. Si ce n'est déjà fait, inscrivez-vous à la lettre d'information en envoyant un mail à : belvedere.infos@gmail.com