



## Le Belvédère

CONSEIL SYNDICAL

Mercredi 3 juin 2020 à 19 h

**Présents :**

M<sup>mes</sup> Aznar, Bertrand, Bonilla, Charpentier, Chical, Deconinck, Dussaud, Fourier, Horvais-Becquerelle, Liotard, Mazin, Portemann et Saint-Jore  
MM. Baroukh, Bribard, Gallois, Guillou, Schaaf et Soldo

**Absents excusés :**

MM. Chappel et Zindy

**Total : 19 présents votants, 2 absents excusés**

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

La présidence de séance : M. Gallois

Le secrétariat de séance : M<sup>me</sup> Fourier

**DATES DES PROCHAINES RÉUNIONS :**

Conseil syndical de juillet : mercredi 01/07/2020 à 19h

Commission technique : mercredi 17/06/2020 à 18h

Commission gardiennage : mercredi 17/06/2020 à 19h30

Le conseil syndical enregistre les démissions de Madame Nicole Verdier et de Monsieur Arthur Kasbarian.

Le conseil syndical enregistre la démission de Monsieur Gallois de la présidence du conseil syndical.

Aucun candidat ne se présentant au poste de président, un débat intervient à l'issue duquel il est décidé que la conduite du conseil syndical sera pour l'instant collégiale, associant les responsables de commissions-clés aux côtés du syndic :

- >> domaine technique courant (maintenance et chantiers en cours ou à venir, relation avec les entreprises) : Mme Bonilla
- >> étude et pilotage de grands chantiers (rénovation thermique, rénovation du bâti), archivage documentaire : Mme Liotard
- >> gardiennage : Mme Saint-Jore

M. Gallois finalisera encore la clôture de l'exercice comptable 2019 et préparera le projet de budget 2021 avec madame Romieu.

NB : il est rappelé aux résidents qu'en cas de problème particulier, ils peuvent :

- directement informer ces référents par mail,
- déposer leur requête par écrit dans les cahiers de réclamation disponibles au poste de sécurité et gardiennage,
- déposer sur [belvedere.infos@gmail.com](mailto:belvedere.infos@gmail.com) une demande exposant le problème (transmission immédiate à la ou aux personne(s) concernée(s) au sein du collectif et au poste de gardiennage)
- déposer un courrier à l'adresse du syndic dans la boîte aux lettres n° 333 (hall 4 du bâtiment B, près de la bibliothèque), au 1<sup>er</sup> étage.

Des groupes ad hoc seront, comme habituellement, mis en place en fonction des dossiers, au sein des commissions existantes ou en dehors.

Madame Romieu annonce sa démission sous trois mois du cabinet Immo de France.

Le conseil syndical décide que ce départ est l'occasion de mettre en concurrence le cabinet Immo de France lors de la prochaine assemblée : si l'activité de Mme Romieu est unanimement appréciée, les dysfonctionnements se sont multipliés depuis deux ans, notamment en matière de paiement des fournisseurs et prestataires, et de ressources humaines.

### **ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2020**

**Pour être en phase avec le calendrier de passage du projet thermique 2021-23 devant les commissions ad hoc, elle est finalement reportée au mercredi 4 novembre 2020 à 19h**

### **RAPPORT DE LA COMMISSION TECHNIQUE**

#### **\* DOSSIER DÉSENFUMAGE Bât B**

Selon l'expert M. Lecocq, les résultats des premiers essais après travaux communiqués par la société IDEA montrent que :

- Une bonne partie des fuites a été résorbée : la différence de débit entre le 22<sup>e</sup> étage et le refoulement au 26<sup>e</sup> n'est plus que de 3 000 m<sup>3</sup>/h au lieu de 12 400 m<sup>3</sup>/h.
- Le débit aux bouches d'extraction a été légèrement augmenté (autour de 700 m<sup>3</sup>/h) mais moins qu'espéré, ce qui montre que le réseau présente encore de fortes pertes de charge : l'extracteur devra être remplacé.
- Il reste une différence de 3000 m<sup>3</sup>/h, que des mesures complémentaires sur site pourront expliquer, notamment en ouvrant la bouche du 21<sup>e</sup> (celle du 22<sup>e</sup> a déjà été testée) et en vérifiant les fuites en amont.
- Une fois ce point vérifié, des relevés de pression devraient permettre de localiser les pertes de charge dues au réseau et de tester le comportement de l'extracteur existant.

Parmi les solutions complémentaires pouvant être envisagées :

- étanchéification par coulage de résine sur la paroi interne des conduits,
- remplacement d'un moteur extracteur d'air au 26<sup>e</sup> (sur les 8 existants = 3 extracteurs + 5 de soufflage)
- amélioration de l'étanchéité des volets des paliers d'étage (nécessaire de toutes façons).

#### **\*DOSSIER GRILLE rue ANDRE DANJON**

Le dossier de l'architecte a pu être déposé auprès des services adéquats de la mairie chargés de son instruction (délai moyen : 2 mois). Madame Romieu relance l'entreprise afin qu'elle prévienne la fabrication de la grille dans son plan de travaux de la rentrée de septembre.

#### **\* DOSSIER PORTES**

Les portes Clarit cassées (entrée Jaurès et Bât A1) ont été (rapidement) remplacées par l'entreprise FERME-TUR. Deux devis restent à valider pour la réalisation de réparations complémentaires et pour la condamnation des portes palières des vide-ordures du Bât B. Un contrat de maintenance annuelle de toutes les portes de la résidence par cette entreprise est approuvé par l'ensemble des membres du CS présents.

Cette entreprise est également pressentie pour équiper les portes palières des appartements du bâtiment B d'un ferme-porte, comme l'a exigé le mandataire de sécurité. Une opération d'achat groupé pour les résidents du B va être lancée, avec des tarifs dégressifs selon le nombre.

**\*DOSSIER FUITE D'EAU MONOPRIX**

Sur injonction du syndic, le nouveau propriétaire des murs et bailleur de Monoprix a confirmé que l'origine de la fuite récurrente dans les parkings leur incombait : elle provient de leur chambre froide. La réparation est à venir.

**\* ESSAIS GROUPE ÉLECTROGÈNE**

Ils ont eu lieu le 13/05/2020, après une interruption de deux mois due aux événements, et ont été satisfaisants.

**\* PLANS NUMÉRISÉS DU BÂTI ET DES RESEAUX**

L'ingénieur en charge de ce travail de fourni est très avancé dans la restitution numérique des plans d'origine. Ce gros travail permettra ensuite l'étiquetage systématique des vannes et trappes des réseaux par les entreprises intervenant dans la résidence.

**\* BLOC-EVIER DANS L'ANNEXE DE LA SALLE DE REUNION**

La pose d'un bloc évier avec un point d'eau (devis LAMY), prévue dans ce local, est repoussée à une date ultérieure, après traitement des désordres structurels en façade du C.

**\* DOSSIER DÉSORDRES STRUCTURELS BÉTON**

Un BET spécialisé dans la réparation des bétons, Vedia Ingénierie, avait été contacté en début d'année pour guider la maintenance périodique des balcons et des allèges du B et pour étudier des désordres anciens sur la façade jardin du C.

Il va faire une proposition d'étude sur la façade ouest du Bât C (quelques fissures anciennes, dégradation récente du mur maçonné de l'annexe, perpendiculaire à la façade).

**RAPPORT DE LA COMMISSION GARDIENNAGE**

**\* PRIME MACRON / COVID**

Suite à un vote à distance durant la période de confinement, le conseil syndical a décidé (à l'unanimité moins une voix et une abstention) d'accorder une prime (dite prime Macron) de 1000 euros à chacun des six employés du Belvédère qui ont été présents pendant la période de confinement. Le conseil syndical a également décidé d'accorder une gratification aux 4 employés de la société Ilca et aux 4 employés de la société Samsic qui, avec les employés du Belvédère, ont contribué à la sécurité et à la propreté de la résidence durant les deux mois et demi de confinement. Ces sommes ne sont pas soumises à charges salariales et patronales.

**\* PLAN DE FORMATION**

Report : les centres de formation sont encore fermés.

**\* SURVEILLANCE PISCINE**

La reprise de travail par la surveillante de piscine, Sonia Gonzales, dépendra des dates et modalités de réouverture des écoles et de la possibilité qu'elle aura de confier ses enfants à un centre aéré à la fin de l'année scolaire.

## **RAPPORT DE LA COMMISSION FINANCIERE**

La commission financière a examiné les comptes sans les factures, des questions sont posées à Madame Romieu. Le budget prévisionnel reste à élaborer.

## **QUESTIONS DIVERSES**

### **\* PISCINE et CENTRE SPORTIF**

Leur réouverture dépend d'une autorisation spéciale de l'ARS (Agence Régionale de Santé) : ces installations sont considérées comme un établissement privé accueillant du public (la piscine est surveillée régulièrement par les services départementaux). Le moment venu, l'ARS communiquera au Belvédère un protocole précis d'ouverture et utilisation de ces locaux. Si ces mesures ne sont pas respectées par les utilisateurs, l'ARS pourra exiger la re-fermeture des locaux.

L'accès au centre sportif se fera sans doute en nombre restreint, avec une durée limitée et sur inscription préalable au poste de gardiennage, pour un horaire précis.

L'eau de la piscine devra être remise en chauffe au moins 5 jours avant sa réouverture ; un nettoyage des locaux est également prévu.

### **\* BELVEDERE FENETRES 2020**

Le chantier, qui devait se tenir en mars, a été reporté pour cause de COVID et se déroulera du 8 septembre à la mi-octobre, dans 30 appartements du Belvédère 1.

### **\* REMERCIEMENTS DU CS POUR DES CONTRIBUTIONS BENEVOLES**

Des miroirs et des tableaux d'information ont été posés par Bertrand Louët dans le centre sportif.

Bertrand Louët a aussi conçu et installé un grillage au-dessus de la coursive du jardin, qui empêche les chats d'accéder au jardin d'enfants.

Virgile Periaux a apporté une contribution aussi efficace qu'acrobatique à la capture d'un essaim d'abeilles dans le jardin, avec les apiculteurs-maison, Mauricette Portemann et Alain Schaaf.

Marielle Laverny et Jean-Pierre Brunet ont, comme chaque année, analysé et commenté en détail les comptes 2019 de la résidence.

Mauricette Portemann a piloté l'amélioration de la collecte des déchets au RDC du bâtiment B : un nouveau local poubelles destiné aux cartons a été ouvert face à la salle de ping-pong.

Pendant le confinement dû au Covid, Isabelle Mazin a assuré la fabrication de plus de 300 masques, destinés aux résidents qui en avaient besoin dans la résidence.

### **\* DATES A RETENIR**

FÊTE DES VOISINS SOLIDAIRES : **vendredi 17 septembre 2020** à partir de 19 heures.

BROCANTE : pas encore de date reprogrammée pour l'instant

**Le conseil se termine à 23 h**



**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 ou rejoignez les groupes whatsapp d'information en envoyant un mail à : [belvedere.infos@gmail.com](mailto:belvedere.infos@gmail.com)**