



Le Belvédère
CONSEIL SYNDICAL
Mercredi 12 octobre 2016 à 19 h 30

Présents : M ^{mes} Aznar, Bertrand, Deconinck, Fourier, Horvais-Becquerelle, Liotard, Portemann, Saint-Jore et Verdier MM. Croiset, Gallois, Kasbarian, Sauloup, Soldo et Zindy
Absents : M ^{mes} Guianvarch et N'Guyen MM. Aznar, Baroukh, Hadj, Ropa, Sitbon et Vicaire
Nombre de présents : 15 présents votants et 8 absents

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

La présidence de séance : M. Gallois

Le secrétariat de séance : M^{me} Fourier

Prise de dates des prochaines réunions :

Conseil syndical : les mercredis 16/11/2016 à 19h 45 et 14/12/2016 à 19h30

Assemblée générale des deux îlots : mercredi 16/11/2016 à 18h

Commission gardiennage : mercredi 19/10/2016 à 16h30

Commission technique : mercredi 09/11/2016 à 10h 30

La date de la commission financière dépendra de la possibilité d'Immo de France de nous accueillir dans ses bureaux pour la vérification des comptes. Madame ROMIEU nous informe que l'accès aux locaux sinistrés du Syndic est encore interdit par la Préfecture de Police, ce qui rend problématique les relations avec les prestataires et intervenants dans les immeubles. La vérification des comptes est néanmoins programmée pour le mardi 15/11/2016 si les locaux du syndic sont accessibles à cette date.

Le conseil syndical souligne que le Belvédère ne saurait être tenu pour responsable en cas de soucis et impayés avec les fournisseurs et refusera de payer les pénalités éventuelles.

1°. POINT SUR LE CHAUFFAGE

Aspect technique :

Suite à l'important travail des sociétés Delostal et Thibault, CPCU et de son sous-traitant

chargé du raccordement à la boucle d'eau chaude, le chauffage a pu être remis en route progressivement à partir du 13 octobre (avant les dates du 17 ou du 24 octobre qu'annonçait le planning initial). L'échangeur de la piscine a été le dernier installé. Le conseil syndical remercie l'ensemble des prestataires qui ont concouru à cette remise en chauffe anticipée via le nouveau réseau d'eau chaude (et non plus vapeur). Quelques fuites de radiateur, notamment au bâtiment A, sont néanmoins à déplorer.

Comme annoncé précédemment, le système devra être purgé. L'équilibrage des colonnes de chauffage ne pourra se faire que lors d'une période de grand froid à venir.

Des photos de la nouvelle chaufferie ont été mises sur le blog du Belvédère.

Aspect énergétique

Chaque échangeur a désormais son propre compteur énergétique, ce qui permettra de distinguer les dépenses énergétiques de chaque poste desservi.

NB : le hammam de la piscine garde une fourniture en vapeur et aura son propre compteur.

Aspect financier

L'isolation thermique plus performante de notre nouvelle installation devrait réduire fortement les pertes énergétiques au niveau des échangeurs (d'où un coût moindre du poste chauffage).

De même, le désembouage - qui a désengorgé le réseau - devrait contribuer à une baisse de notre consommation d'énergie primaire (P1). Afin de bénéficier de la remise de 5% accordée aux « grands comptes » à Immo de France (copropriétés chauffées par la CPCU), c'est IMMO qui paiera nos consommations et non le chauffagiste, dans le cadre du nouveau contrat.

En vue du renouvellement du contrat du chauffagiste en juillet 2017, un appel d'offres a été lancé pour la rédaction du cahier des charges (adapté à nos nouvelles installations) et du dossier de consultation. L'analyse des offres de 3 bureaux d'étude est en cours.

Suite à notre courrier concernant nos interrogations sur le surcoût des tarifs de la CPCU qui viennent annuler le bénéfice de la baisse de la TVA, le maire du 19^e arrondissement nous a répondu. Cette lettre a été envoyée à l'ARC qui a pris ce dossier commun à de nombreuses copropriétés en charge.

2° CHANGEMENT DE LA PORTE DE SORTIE DU PARKING (rue de Lorraine)

Cette rénovation a été votée lors de l'AG de 2016. Divers points sont à préciser dans les propositions déjà reçues, d'autres étant en attente.

Il est demandé que la commande des portes de parking soit connectée au groupe électrogène de secours (comme les ascenseurs), pour éviter d'attendre une ouverture manuelle des portes en cas de coupure d'électricité. Si le mandataire de sécurité en est d'accord, un devis sera demandé pour réaliser cette liaison.

3° REMPLACEMENT DES ESCALATORS

Le conseil syndical est très conscient de la gêne occasionnée par l'arrêt des escalators et remercie les résidents pour leur compréhension. La consultation des trois principaux fabricants (Koné, Thyssen et Schindler) requiert un temps d'étude incompressible, non seulement pour choisir le matériel le plus approprié mais aussi s'assurer qu'il pourra être installé dans le bâti existant (sans toucher aux escaliers fixes, ce qui serait très coûteux), conformément aux normes en vigueur (dimensions des fosses de maintenance, notamment).

Sur les aspects réglementaires, nous avons obtenu l'assurance de la validité des mesures d'adaptation proposées, pour positionner les escalators dans leur emplacement actuel. Nous étudions également les modalités de manutention des escalators (2x8 tonnes à enlever, 2x4,5 tonnes à installer), pour éviter tout dommage dans la zone concernée. Un diagnostic amiante préalable, indispensable, a aussi été commandé.

A ce jour, la commission technique a analysé les offres des sociétés KONÉ et THYSSEN et a obtenu divers compléments et précisions. L'entreprise SCHINDLER va rapidement soumettre un devis. Le choix de l'entreprise et les ultimes négociations commerciales auront lieu courant novembre 2016.

4° PISCINE

La piscine a malheureusement dû être fermée à l'approche des vacances scolaires : suite à une fuite sur l'étanchéité autour d'une bonde (nage à contre-courant) dans la fosse, la piscine a été fermée en urgence et vidangée. Une nouvelle résine et un gel spécial seront posés, nécessitant un temps de séchage d'une semaine avant la remise en fonction du bassin. Pour limiter la gêne pour les résidents, le nettoyage du centre sportif (d'abord prévu fin novembre) sera réalisé dans la foulée, et il pourra rouvrir aux environs du 12 novembre.

5° COMMISSION GARDIENNAGE

Dans le cadre de la nouvelle convention collective des gardiens d'immeuble (qui régit les emplois de nos gardiens), certains d'entre eux ont été interrogés par un prestataire missionné par Immo de France pour une "pesée des postes". Les fiches d'interviews ont été analysées par la commission gardiennage et amendées, pour les adapter aux caractéristiques du Belvédère. Elles seront retransmises à Immo ainsi qu'aux gardiens.

Une nouvelle société de gardiennage (ILCA) assure les remplacements des gardiens.

6° QUESTIONS DIVERSES

>> FERMETURE DE L'ESCALIER DU BÂTIMENT D VERS LA RUE de Lorraine.

Afin de faire cesser l'utilisation inadéquate de cet escalier et sa dégradation, il est décidé à l'unanimité de faire poser une porte, qui s'ouvrira de l'intérieur (barre anti-panique). Des devis sont demandés. L'avis favorable du mandataire a été obtenu.

>> **ACTION AUPRÈS DU BAILLEUR DES ORGANISMES DE FORMATION**

Diverses plaintes sont à nouveau enregistrées sur le comportement des stagiaires du centre de formation du bâtiment D et des élèves de l'école d'architecture du bâtiment A.

Après plusieurs lettres recommandées restées sans effet, Immo de France est ré-intervenu auprès du bailleur unique de ces organismes pour faire cesser l'occupation sans gêne du jardin du patio et des escaliers conduisant aux appartements.

>> **DEMANDE RÉITÉRÉE DE DÉBLOCAGE DE LA PORTE RUE DANJON**

L'entreprise Fermeture doit venir régler cette porte. La société Costa a été à nouveau relancée pour venir réparer les 8 portes vitrées aux fermetures défectueuses de la résidence.

>> **CENTRE SPORTIF**

Il est demandé à la commission communication de réaliser une affiche rappelant l'obligation d'utiliser des produits désinfectants après l'usage des nouveaux appareils.

Il est demandé aux usagers du centre sportif de ne pas monopoliser l'appareil de cardio-training et le tapis de course, a fortiori en cas de grande affluence.

>> **DOSSIER DÉSENFUMAGE**

Notre mandataire de sécurité doit faire le point sur ce dossier le 14/10 avec la commission technique.

>> **JARDINAGE ET GASTRONOMIE...**

Les résidents sont tous invités le vendredi 18 novembre 2016, à 19 heures, à la DÉGUSTATION d'une SOUPE réalisée avec les COURGES et POTIMARRONS du jardin. Merci de venir avec votre bol ou votre gobelet et votre cuillère !

>> **GRAND WEEK-END PLANTATIONS ET JARDINAGE**

Elagage, taille des arbustes, plantations, nettoyage du jardin : vous êtes les bienvenus pour aider l'équipe des jardiniers le dimanche 20 novembre à partir de 9 h.

>> Tout le **miel** produit par nos abeilles a été vendu sur réservation. Nous espérons que l'année prochaine, pour le même prix, vous aurez des pots plus gros ! Bonne dégustation !

Le conseil s'est terminé à 21h50

Retrouvez ce compte-rendu et suivez la vie du Belvédère sur : <http://conseil-syndical-belvedere.eklablog.fr> (mots clés sur moteurs de recherche : « Blog du Belvédère » ou « conseil syndical Belvédère »). Vous pouvez communiquer avec le conseil syndical en adressant vos remarques et/ou demandes à blogdubelvedere@hotmail.fr ou dans la boîte à lettres 333 du bât. B.