



Le Belvédère

CONSEIL SYNDICAL

Mercredi 7 juin 2017 à 19 h 30

Présents :
M ^{mes} Aznar, Chical, Deconinck, Guianvarch, Horvais-Becquerelle, Liotard, Portemann, Saint-Jore et Verdier
MM. Aznar, Baroukh, Gallois, Guillou, Ropa, Sauloup, Schaaf et Soldo
Absents excusés :
M ^{mes} Ben Hadj Kacem, Bertrand, Fourier et N'Guyen
MM. Croiset, Kasbarian et 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. Guillou

Prochaine réunion du conseil syndical : mercredi 13 septembre – 19h30

Commission technique : Jeudi 22 juin 2017 à 18h

Prochaine vérification des comptes (chez Immo) : jeudi 12 octobre à 14 h

Hommage à M. Vicaire

Le conseil syndical rend hommage à M. François Vicaire, récemment décédé, et présente ses sincères condoléances à sa femme et à sa famille. Il rappelle que M. Vicaire a été, de très longues années durant, un membre actif et respecté du conseil syndical du Belvédère.

Nouveaux membres du conseil syndical

Suite à leur élection lors de la dernière assemblée générale de copropriété, le conseil syndical accueille et souhaite la bienvenue à 4 nouveaux membres : Mesdames Brigitte Chical et Morgane Ben Hadj Kacem et MM. Alain Schaaf et Michel Guillou.

Bilan de l'assemblée générale de copropriété du 31 mai

Le conseil syndical souligne la bonne ambiance dans laquelle s'est tenue cette AG et remercie les copropriétaires qui ont suivi très largement ses préconisations, notamment en votant les travaux qui lui semblaient les plus urgents.

Les travaux concernant les ascenseurs du bâtiment B devraient intervenir en septembre-octobre du fait des délais de fabrication. Chaque ascenseur sera alors immobilisé trois jours consécutifs.

Les travaux relatifs à la mise en conformité des installations électriques devraient pour leur part intervenir début 2018. Concernant ces travaux électriques, il conviendra notamment de réfléchir aux options pour verrouiller les armoires électriques.

Commission Gardiennage

Dans la réponse écrite que le conseil syndical avait opposée au tract anonyme dénonçant sa gestion du poste de sécurité, il avait introduit une approximation qu'il entend rectifier : en cas d'incendie dans les parkings, les gardiens doivent faire une levée de doute, c'est-à-dire identifier la source réelle ou non du sinistre, puis réceptionner et diriger les secours. Le cas échéant, évacuer le niveau sinistré.

La commission doit encore travailler sur la question des heures supplémentaires.

Commission Technique

Escalators :

Le conseil syndical a exigé trois devis pour l'opération de désamiantage (une vingtaine de plaques sous les capots latéraux). L'offre de Thyssen étant apparue la plus favorable, elle a donc été choisie. L'opération de désamiantage devrait intervenir dans la seconde quinzaine de juin. La dépose des anciens escalators interviendra ensuite dans la première quinzaine de juillet et la mise en service des nouveaux escalators fin juillet. Une fois encore, le conseil remercie les résidents pour leur compréhension.

Un affichage sera réalisé aux abords du chantier pour informer des dates plus précises dès que le conseil en aura connaissance.

Une action de mise en responsabilité va être engagée à l'encontre de l'entreprise qui a fait le premier diagnostic amiante qui concluait à l'absence d'amiante. L'ARC va être sollicitée à ce sujet.

Vide sanitaire du 26^{ème} étage : l'ordre de service pour la mission d'un thermicien est lancé.

Appel d'offre nouveau chauffagiste :

Le conseil syndical demande à Immo une transmission du cahier des clauses techniques particulières (CCTP) soumis aux entreprises et la communication du nom des 4 entreprises sollicitées par le bureau d'études qui gère l'appel d'offres. L'ouverture des plis a lieu le 16 juin. L'actuel contrat de chauffage expirant le 31 juillet 2017, l'actuel chauffagiste D&T a été sollicité afin de continuer à gérer l'installation pour deux mois supplémentaires avec un contrat minimum (P1 et P2 allégé) le temps que le conseil syndical procède aux négociations et fasse son choix.

Le conseil syndical et le chauffagiste proposent aux résidents, comme ils s'y étaient engagés, de visiter la nouvelle sous-station de chauffage le mercredi 28 juin à 17 h ou à 18 h. Inscription obligatoire préalable au poste de sécurité.

Portes coupe-feu des SAS Parking : l'entreprise Bouvier a été sollicitée pour vérifier et remettre en état ces 17 portes, en remplacer une et inverser le sens de deux autres.

L'intervention est réalisée en prévision de la visite de la commission de sécurité de la Préfecture en 2018.

Fermeture Bat C : la fermeture effective par code a lieu le 14 Juin. Les travaux de fermeture de l'escalier rue de Lorraine sont en attente de l'arrivée du matériel (fin juin).

Colonnes : Relance du prestataire (Decofor) pour la mise en place d'un accord cadre prévoyant un tarif spécial et la délégation de personnel qualifié.

Remplacement et dégrillage des robinets de radiateurs par D&T (Fin de l'opération globale commencée en 2016)

La recensement des robinets à dégriffer ou à changer aura lieu le vendredi 16 Juin de 8h à 12h et le lundi 19 juin de 8h à 12h. Le coût du remplacement est de 91€ TTC par robinet. Il s'agit de la dernière occasion de faire ces changements. Inscriptions à faire au plus tôt auprès du poste de sécurité.

Le conseil syndical demande à Immo un état détaillé des dépenses pour les travaux engagés à ce jour depuis le 1^{er} janvier afin de déterminer quelle est sa marge de manœuvre financière pour la fin de l'année.

Le conseil syndical demande à Immo de se renseigner à propos de l'arrêt inexplicé des travaux du local commercial initialement destiné à la MACIF, avenue Jaurès.

Le conseil syndical déplore des **travaux** récents dans un appartement du bâtiment B avec tentatives de saignées dans la dalle béton, travaux que le syndic a fait cesser en urgence. Le conseil syndical va une fois de plus profiter de cet incident pour rappeler les règles à respecter (et les travaux interdits) pour les travaux dans les parties privatives.

Précision subvention audit énergétique : plusieurs copropriétaires ont interrogé le conseil syndical sur le % d'aide dont la copropriété avait bénéficié pour l'audit énergétique mené en 2014 : l'audit a coûté au total 78 000 € et le Belvédère a touché 27 136 € de subvention qui ont été calculés sur une dépense subventionnable (excluant le centre commercial et les bureaux) de 45 175 €, soit une aide de 60 %. Plus précisément :

- l'audit devait porter sur toute la copropriété, activités comprises (c'est un seul ensemble, système de chauffage, système constructif, pertes énergétiques). Les propriétaires de locaux d'activités ont contribué au paiement de la dépense à hauteur de leurs millièmes. En revanche, les aides publiques n'ont concerné que l'habitat, soit une dépense de 45 175 €.
- le différentiel entre les 60 % reçus et les 70 % de subvention évoqués au moment du vote de l'audit par l'AG s'explique par le fait que certaines analyses indispensables n'étaient pas comprises dans la nomenclature des postes aidés par l'ADEME, la Région et la Ville de Paris.

Informations et questions diverses

AG des 2 Ilots : afin de prendre une décision concernant la proposition de changement des skimmers de la piscine, travaux prévus en novembre s'ils sont validés, cette assemblée générale doit être avancée. Proposition au 27 septembre ou 4 octobre.

Rappel Dératisation : De nombreux rats ont été signalés rue Danjon, venant de la petite ceinture. La mairie a été avertie de cette recrudescence mais afin qu'elle intervienne davantage, vous pouvez, à titre personnel, signaler la présence de rats dans le quartier en contactant le service municipal du "Département faune et salubrité " par téléphone (01 40 33 74 50) ou par internet : spse.dfas@paris.fr. Plus le nombre d'appels des résidents est important, plus la probabilité d'intervention de la Ville de Paris est élevée.

Gonfleur vélos : après le précédent accord du conseil syndical en ce sens, une station de gonflage a été acquise. Le conseil syndical remercie M. Deconinck qui l'a gracieusement installée dans le local vélo et en a fait le branchement électrique.

Le conseil syndical engage les copropriétaires à remplir le **questionnaire SOLIHA rénovation énergétique** qui leur a été récemment adressé. Après vérification, la fourniture des documents fiscaux n'est pas nécessaire à ce stade de l'enquête qui devrait permettre de savoir, cet été, si notre copropriété pourra être éligible dans l'avenir à de nouvelles aides mises en place par Paris et ses partenaires publics pour les économies d'énergie. Un accompagnement aux personnes ayant besoin d'aide sera réalisé pendant le mois de juin.

Mise en place de leurres pour éloigner les pigeons : la méthode ayant fait ses preuves au Belvédère et ailleurs, le conseil syndical suggère à ceux dont les balcons ou fenêtres sont envahis par les pigeons d'acheter (sur internet) des corbeaux ou hiboux en plastique, lesquels, installés sur les balcons, dissuadent les pigeons de venir y nicher.

Le conseil syndical rappelle qu'un bac spécial est à la disposition des résidents pour **troquer des livres** à la bibliothèque (ouverte le vendredi de 17 h à 19 h). Vous pouvez y déposer les livres dont vous ne voulez plus et en reprendre d'autres.

Les **pots des plantes du centre sportif** doivent être changés : avant d'en acheter, le conseil syndical sollicite les résidents qui auraient dans leurs caves ou sur leurs balcons de grands pots en terre inutilisés (diamètres supérieurs à 50 cm) et dont ils ne voudraient plus. Ils peuvent les déposer au poste de sécurité. Le conseil syndical remercie par avance les résidents pour leurs dons.

Suite à demande d'un nouveau copropriétaire, une étude commence pour la mise en place d'une **AMAP (paniers bio fruits et légumes)**. Les résidents intéressés peuvent se signaler (voir ci-dessous).

LA FÊTE DES VOISINS AURA LIEU LE VENDREDI 16 JUIN A PARTIR DE 19 H.

LE CONSEIL SE TERMINE À 21 h 30

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 bâtiment B.