



Le Belvédère

CONSEIL SYNDICAL

Mercredi 20 mars 2019 à 19 h 30

Présents : M ^{mes} Aznar, Bertrand, Bonilla, Chical, Deconinck, Dussaud, Fourier, Horvais-Becquerelle, Liotard, Portemann, Saint-Jore et Verdier MM., Baroukh, Bribard, Chappel, Gallois, Guillou, Kasbarian, Schaaf et Soldo
Absents excusés : M ^{me} Fanizzi MM. Aznar, Croiset et Zindy
Total : 20 présents votants, 4 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

COMMISSION FINANCIÈRE : jeudi 18/03/2019 chez IMMO DE FRANCE Boulevard Bessières à 14 h pour clôturer l'exercice 2018.

Commission Technique : mercredi 10/04/2019 à 18 h

Commission Gardiennage : mercredi 10/04/2019 à 19 h 30

PROCHAINS CONSEILS SYNDICAUX :

Jeudi 18/04/2019 à 19 h 30

Mercredi 05/06/2019 à 19 h 30

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2019 : mercredi 22/05/2019 à 19 h

Le Président du conseil syndical annonce les démissions de Madame Morgane Fanizzi et Monsieur Guy Aznar, qu'il remercie chaleureusement (M. Aznar reste néanmoins membre de l'AG des deux îlots). Un appel à candidature est lancé pour ces deux postes vacants, à pourvoir lors de l'assemblée générale du mercredi 22/05/2019.

L'ordre du jour de ce conseil du 20 mars est exceptionnellement limité à l'examen de plusieurs importants dossiers techniques, qui nécessitent de longs exposés et débats en vue de la prochaine assemblée générale. Les « affaires courantes » sont repoussées au conseil syndical d'avril.

*** CHANGEMENT DE MANDATAIRE DE SÉCURITÉ**

Affecté au Belvédère depuis plusieurs années comme mandataire de sécurité incendie, M. Jean Gaiao a récemment quitté le cabinet Giffard. Son successeur sera prochainement présenté au conseil syndical par Guillaume Giffard, qui est venu évoquer la situation du Belvédère et les suites à apporter aux différents dossiers en cours lors d'une réunion du vendredi matin.

Le conseil syndical remercie vivement M. Gaiao pour son implication au sein du Belvédère ces dernières années et pour son professionnalisme en matière de sécurité incendie.

*** DOSSIER DÉSENFUMAGE BATIMENT B**

M. Lecocq, expert missionné par l'avocate de la copropriété, vient présenter le rapport rendu par l'entreprise IDEA (spécialisée en système de désenfumage) qui a mené des investigations poussées en 2018. Des calculs théoriques de M. Lecocq et des constats et essais sur site de l'entreprise IDEA, il ressort les principales conclusions suivantes :

- Le dysfonctionnement du désenfumage réside en premier lieu (et peut-être essentiellement) dans l'insuffisance de l'extraction. Le déficit d'étanchéité au droit des 26^e et 25^e étages cause des pertes de débit (confirmées par les résultats relevés) et la pression disponible du ventilateur d'extraction en terrasse est principalement consommée dans les trois étages du haut. Des travaux réparant à ces étages des réseaux fuyards, accidentés et exigus devraient rétablir le bon fonctionnement des deux réseaux d'extraction (nord et sud) entre la terrasse technique et le 25^e étage.
- Les réseaux de soufflage par conduits Shunt présentent aussi des problèmes. Lors de sondages antérieurs, quelques ouvertures pratiquées dans les parois en briques ont entraîné l'amoncellement de gravats dans les emprises des gaines placées dans le plafond du hall d'entrée au rez-de-jardin, ce qui gêne les flux. Un nettoyage devra assurer l'enlèvement de ces gravats.

Au vu des malfaçons et des problèmes relevés, M. Lecocq et Idea proposent la démarche progressive suivante :

- 1) dans un premier temps, lancer des travaux pour rénover l'ensemble du réseau au niveau des 25^e et 26^e étages, ce qui nécessitera d'abord d'ouvrir certains murs en parpaing pour vérifier la configuration du réseau, qui est inconnue (voire conduits inexistants ?). A l'issue de ces travaux, il faudra refaire des essais (compris dans le devis d'IDEA).
- 2) Dans un second temps, si ces essais montrent des débits encore insuffisants, il faudra nettoyer les gaines de ventilation (extraction et soufflage) sur toute la hauteur et étanchéifier les volets et trappes de désenfumage qui, sachant les manipulations liées aux multiples essais antérieurs, peuvent ne plus être parfaitement étanches.
- 3) Si, à l'issue de cette seconde vague de travaux, les essais n'étaient toujours pas concluants, le remplacement des moteurs d'extraction en terrasse serait alors envisagé.

Idea estime que les deux premières phases devraient être suffisantes, M. Lecocq n'exclut pas la troisième. Sous réserve de l'avis de l'avocate de la copropriété sur la pertinence d'une action contentieuse à l'encontre des entreprises ayant effectué les travaux entre 2008 et 2011, un premier lot de travaux pour les 25^e et 26^e étages pourrait donc être présenté à la prochaine AG.

*** RAPPORT DU BUREAU D'ÉTUDES LCO : AUDIT DES INSTALLATIONS TECHNIQUES ET STRUCTURELLES "AIR/EAU" DE LA PISCINE**

Missionné par l'assemblée générale des deux îlots, le BET LCO présente un rapport provisoire sur la centrale de traitement d'air (CTA) de la piscine.

La CTA, qui date de 1972, présente de nombreux dysfonctionnements d'origine : déficit d'apport d'air (de 50%) avec fuites vers le vide sanitaire (essais aux fumigènes), brassage et renouvellement d'air insuffisants (d'où bassin non balayé), évaporation, façades non isolées. Il en résulte une pollution aux chloramines en surface du bassin, un déficit de température de

l'air (21° contre 27° requis) et d'hygrométrie de l'air (66% contre 72%) d'où surconsommation d'eau de ville et inconfort des baigneurs.

Le bureau d'études préconise un nouveau système (air neuf + recyclage partiel) avec CTA en toiture (sur local technique piscine), gaines de soufflage / extraction dans l'espace piscine, rafraîchissement d'été par les extracteurs existants.

Etude des coûts de réalisation de la CTA et autres améliorations à la piscine

En vue des travaux (avec ou sans subventions OPATB19), une mission de maîtrise d'œuvre / MOE (cahier des charges, consultation et choix d'entreprise avec prix fermes) confiée à LCO sera proposée à l'AG de mai 2019 (projet à mener en concertation avec ilot 2).

*** DOSSIER DES COLONNES HUMIDES BATIMENT B**

Les problèmes posés pour une nouvelle réglementation relative au raccordement de ces colonnes au réseau public soulevant des difficultés techniques importantes, le conseil syndical demande au cabinet Giffard de soumettre le dossier à la Préfecture de Police en vue d'obtenir une dérogation.

Ces travaux ne peuvent être lancés sans une réponse de la Préfecture à cette demande de dérogation, ils sont donc repoussés à l'assemblée générale de 2020.

***CALORIFUGEAGE DES CANALISATIONS EFS ET ECS dans les locaux non chauffés**

Une entreprise propose cette prestation qui ne coûterait rien à la copropriété car elle serait intégralement payée par des certificats d'économie d'énergie (CEE), sans avance de fonds. Le chauffagiste, M. Richard (DT), y est favorable pour d'évidentes raisons d'économies d'énergie mais aussi parce que l'enlèvement préalable des anciennes gaines permettra la mise à nu des canalisations et donc un diagnostic rapide de leur état avant la pose du matériel neuf de calorifugeage. Pour information, cette opération concernera le renouvellement du calorifugeage de 1,7 km de canalisations horizontales. La décision sera soumise à la prochaine assemblée générale.

***TRAVAUX MNA ELEC**

Les plafonniers des paliers du Bât B doivent faire l'objet de réglages du déclenchement de leur allumage à une distance correcte.

Il reste encore à procéder au changement des plafonniers des caves afin de les basculer en led (en attente de devis).

*** ENQUÊTE SOCIALE SOLIHA**

Cette enquête ne concerne que le Belvédère 1, membre de l'OPATB19 depuis 2016, et donc pas le Belvédère 2. En cas d'éligibilité, la résidence peut bénéficier d'importantes subventions pour des travaux thermiques sous 4 ans.

70% de réponses au questionnaire sont nécessaires d'ici l'AG. A ce jour, 55 % des copropriétaires ont répondu ; 13% sont éligibles aux aides personnelles de l'ANAH (seuil de 20% requis). Les résidents qui n'ont pas encore répondu sont invités à le faire d'ici le 20 mai, avant l'AG du 22 mai.

Principaux travaux collectifs futurs envisagés : double vitrage des locaux communs (RdC, 1^{er} étage et piscine / MOE à lancer), fin de la rénovation de la VMC par DT, nouvelle CTA piscine / MOE par LCO. Le taux de subvention serait renforcé par la prise en compte dans son assiette de travaux thermiques récents (chaufferie, début de la ventilation) et de tous les changements individuels groupés de fenêtres de 2017 à 2022. Le Belvédère passerait en catégorie BBC (Bâtiments à Basse Consommation), avec l'étiquette B du DPE (Diagnostic de Performance Énergétique), atout pour la valorisation immobilière, le confort et la

limitation des dépenses de chauffage.

* **DEVIS POUR LA SÉCURISATION DES ACCÈS RUE DANJON**

Pour une fermeture contrôlée la nuit (accès par code) sur la rue Danjon, laissant en journée l'accès libre aux piétons, il a été demandé à l'entreprise "CLÔTURES DE NORMANDIE" un devis pour une grille haute (barreaudages dito l'existant au nord) avec partie fixe et partie coulissante pour l'accès libre à l'entrée de la galerie en journée. Le projet et le devis seront présentés à la prochaine AG.

QUESTIONS DIVERSES

* **INFORMATISATION DU POSTE DE SÉCURITÉ/GARDIENNAGE**

M. Guillou a accepté de se charger des différentes étapes de sa mise en place (recensement des besoins, achat du matériel informatique) en coordination avec les gardiens (logiciels spécifiques, création d'une adresse générique facilitant les transmissions d'information entre le poste de sécurité, le conseil syndical, le syndic et les entreprises). La mise à jour de tous les fichiers du gardiennage pourra alors aussi être effectuée. Elle facilitera les relations avec les résidents, de même que le suivi des travaux en cours.

NB : L'accueil du centre sportif bénéficiera également d'un ordinateur ainsi que d'un nouveau bureau plus fonctionnel dès que M. Guillou les aura mis en place.

* **PROJET D'ACHAT DE CHARIOTS ROULANTS** pour faciliter le stockage et le déplacement des chaises de la salle de réunion en fonction de leur utilisation, sous réserve d'approbation par le conseil syndical de l'îlot 2.

* Information concernant l'association BELVÉDÈRE LOISIRS (association loi 1901 créée en 2014 et gérée par un bureau de cinq membres : M^{mes} Aznar, Portemann, Deconinck et Dujardin et MM. Aznar et Gallois). L'association organise déjà des cours de Pilates et de Fitness (plus de 80 participants), ainsi que l'entretien des ruches du patio du rez-de-chaussée. Elle vient de s'enrichir d'une nouvelle activité : des cours de solfège et de chant.

L'association a vocation à gérer toutes les activités se tenant au Belvédère avec mise à disposition des locaux communs et paiement de cotisations pour rémunérer les prestations des intervenants ou les achats. Ces activités sont ouvertes à tous les résidents des deux îlots. L'association tient ses comptes et ses PV de réunions et d'AG à la disposition des résidents qui souhaiteraient les contrôler.

Le conseil se termine à 23 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 a :

belvedere.infos@gmail.com