



Le Belvédère

CONSEIL SYNDICAL

Mercredi 22 janvier 2020 à 19h30

Présents :

M^{mes} Bonilla, Charpentier, Chical, Dussaud, Fourier, Horvais-Becquerelle, Liotard, Portemann, Saint-Jore et Verdier

MM. Baroukh, Gallois, Kasbarian, Schaaf, Soldo et Zindy

Absents excusés :

M^{mes} Aznar, Bertrand, Deconinck et Mazin

M. Bribard, Chappel, Croiset et Guillou

Total : 16 présents votants, 8 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

Le conseil syndical rend hommage à Madame Carat et à Monsieur Todea, résidents de longue date au Belvédère et anciens membres du conseil syndical, récemment disparus. Le conseil syndical présente ses condoléances les plus sincères à leurs familles respectives.

DATES DES PROCHAINES RÉUNIONS

CONSEILS SYNDICAUX :

Mercredi 26/02/2020 à 19h30

Mercredi 25/03/2020 à 19h30

Mercredi 22/04/2020 à 19h30

COMMISSIONS :

Technique : mercredi 05/02/2020 à 18h

Gardiennage : mercredi 05/02/2020 à 18h

Financière (clôture des comptes 2019) : jeudi 19/03/2020 à 14h

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU BELVÉDÈRE : mercredi 27/05/2020

19h : émargement. 19h30 : début de l'assemblée

QUESTIONS TECHNIQUES

POINT SUR LES TRAVAUX DE DÉSENFUMAGE

RAPPEL : ces travaux votés à l'AG 2019 concernent spécifiquement la rénovation de l'extraction de l'air dans la partie haute des colonnes de désenfumage.

La Société IDÉA, spécialiste des travaux de désenfumage, a procédé à l'ouverture de plusieurs murs et plafonds afin d'accéder à des cavités techniques du 26^e étage qui dissimulaient le haut des gaines des colonnes censées se raccorder aux moteurs d'extraction d'air situés sur le toit du Bât B. Il est alors apparu que lesdites gaines n'étaient pas raccordées directement aux moteurs et que les flux d'extraction se mélangeaient aux flux de soufflage ce qui explique les pertes de charges mesurées lors des essais.

De nouvelles gaines faites sur mesure ont été commandées et seront posées d'ici la fin janvier puis les murs des cavités techniques les protégeant seront reconstruits.

En février, une nouvelle campagne d'essais dira si les débits se trouvent améliorés sur toute la hauteur du bâtiment B par ces travaux.

Si tel n'est pas le cas, une nouvelle campagne de travaux concernant le soufflage depuis la base des colonnes devra être programmée et fera l'objet d'un vote en AG 2020.

Il sera peut-être aussi envisagé de mettre en place des moteurs d'extraction plus puissants, car les gaines de désenfumage ont comme spécificité originelle d'avoir des sections triangulaires et une paroi intérieure non lisse ce qui ne favorise pas un passage maximal de l'air.

POINT SUR LES TRAVAUX PISCINE/CENTRE SPORTIF

Le pisciniste Benoît Léger a d'ores et déjà déposé tous les tuyaux à remplacer et a entreposé dans le local technique les tuyaux neufs qu'il mettra en place prochainement et qu'il raccordera au nouvel échangeur fourni par DT dans le cadre du contrat P3.

Il a également emporté à son atelier pour expertise la pompe qui ne fonctionnait plus depuis quelques années pour essayer de la réparer.

Fin janvier, il sera procédé à la vidange annuelle de la piscine et à son nettoyage complet avant remplissage.

Le centre sportif devrait réouvrir le lundi 03/02 /2020 sous réserve que tous les travaux soient terminés.

La commission des deux ilots a parallèlement entrepris un rafraîchissement des vestiaires :

>> Mise en place de matériels neufs : casiers, un banc et deux fauteuils par vestiaire, des miroirs et des patères ;

>> Changement des rideaux de douche ;

>> Mise en place d'une marche pour l'accès à la douche des femmes ;

>> ponçage des cabines de vestiaire afin de les ramener à une teinte pin naturel coordonnée aux saunas ;

ponçage de l'intérieur du sauna des femmes extrêmement abimé par l'usage de crèmes et de divers produits pour le corps qui ont taché les bancs et dossiers.

De même, la salle de sport va bénéficier de deux nouveaux tapis de course (nécessitant la pose d'une prise électrique supplémentaire et pour lequel un contrat de maintenance sera souscrit à la charge des deux ilots) et d'un nouveau vélo elliptique, du matériel de sport professionnel généreusement offert par un résident ayant des contacts dans une salle de sport.

GRILLE RUE DANJON

Le devis d'ACTEAM est validé après une remise de 3% obtenue par Madame Romieu. Les plans et le projet doivent désormais être validés par la Ville de Paris. Cet accord conditionnera le lancement des travaux, au printemps probablement.

ESCALATORS

Suite à un appel d'offre, la maintenance des escalators a été attribuée à KONÉ (devis plus avantageux que celui de THYSSEN dont la garantie vient de se terminer et dont les prestations laissent fortement à désirer)

ASCENSEURS

Les problèmes non encore résolus vont être discutés avec KONÉ vendredi 24 en présence de la gestionnaire du syndic, Mme Romieu.

La mise en place de panneaux d'affichage placés dans les ascenseurs du Bât B pour l'information des résidents (par le mandataire de sécurité notamment) sera généralisée aux autres ascenseurs de la résidence après une période d'essai.

ENTRETIEN TERRASSES

Le contrat d'entretien pour l'entretien des terrasses de la résidence restera finalement confié à la société SOPREMA après une mise en concurrence avec la société ETEIX.

CHANGEMENT DES COMPTEURS D'EAU PAR PROXISERVE

Les deux premières campagnes (1 au 18/10/2019 et 18 au 21/11/2019) de changement gratuit se sont déroulées de façon correcte sauf pour les commerces de la galerie (jour de grèves !) pour lesquels une nouvelle campagne gratuite sera réorganisée.

Il est rappelé que la troisième campagne prévue sera payante et concerne encore 69 compteurs logement.

PORTES VITRÉES DES PARTIES COMMUNES

Un nouveau serrurier spécialiste en portes automatiques, M. Lefèvre de la société Portalp, a été reçu vendredi 17 et doit envoyer un devis pour les portes vitrées à remplacer et à réparer (portes de sortie Danjon et Jaurès en particulier)

DEVIS EN ATTENTE POUR LE RDC (demandés par M. Chappel)

- * Devis pour nettoyage des marbres des murs du hall qui mène à l'entrée de la galerie : un essai préalable sera fait à proximité des escalators et près des ascenseurs du bâtiment B ;
- * Devis pour réparer les ailettes mobiles d'aération en partie haute des baies vitrées encadrant le jardinet aux abeilles ;

MISE EN FONCTION DU SKID.

Pour mémoire, l'énergie de condensats des immeubles environnant le Belvédère sont rejetés dans notre chaufferie ce qui entraîne la dégradation de nos installations de chaufferie du 2e sous-sol par la chaleur excessive qu'ils dégagent. Face à nos doléances et mises en demeure, la CPCU a décidé de construire à ses frais un SKID, c'est-à-dire un prototype pour récupérer la chaleur des condensats et la réinjecter gratuitement sous forme d'énergie dans notre système de chauffage en vue de chauffer une partie de l'eau de la piscine et/ou la partie basse du bâtiment B.

Un rendez-vous pour réceptionner les travaux a été pris pour vendredi 31 janvier avec d'ores et déjà quelques réserves à notifier :

- > existence d'une fuite sur deux piquages ;
- > un compteur de relevé de l'énergie récupérée qui ne fonctionne pas ;
- > les réparations des différentes dégradations sur notre installation d'origine (découlant de la chaleur excessive dégagée par les condensats CPCU) à vérifier ;
- > arrivée d'air chaud et prise d'air froid au niveau de la cour anglaise trop contiguës donc inefficaces pour la ventilation ;

Des améliorations ont été déjà constatées dès le raccordement fonctionnel récent du SKID :
Baisse de la température excessive qui régnait dans notre chaufferie ;
Baisse de la température des caves ;

Baisse de la température des tuyaux de rejets aux égouts des résidus de condensats après passage par l'installation de récupération d'énergie par le SKID.

SIGNALÉTIQUE à mettre en place de toute urgence pour le repérage facile des escaliers de secours dans les parkings : la plupart des résidents ne connaissent pas leur localisation.
NB : une réflexion sur une ouverture de la galerie vers l'extérieur par porte anti-panique doit être entreprise pour permettre la sortie des utilisateurs desdits escaliers de secours débouchant dans la galerie lorsqu'elle est fermée (chaque nuit et les week-ends)

QUESTIONS GARDIENNAGE

Le dossier de demande de chômage technique pour Sonia Gonzales, surveillante du centre sportif, n'a toujours pas abouti à ce jour. La copropriété lui avancera donc son salaire de janvier et sera ensuite remboursée par les organismes sociaux.

Le conseil syndical décide que les jours de congés que madame Gonzales avait dû poser car n'ayant pu se rendre à son travail pour cause de grève en décembre lui seront recredités.

Le plan de formations pour les gardiens sera pris en main cette année par Madame Romieu.

QUESTIONS DIVERSES

Le carnaval du Belvédère sera organisé le vendredi 28/02/2020 à 17 h à la bibliothèque.

Confirmation de la date de la brocante du Belvédère : le samedi 25 avril 2020

Le conseil se termine à 21h45



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