



Le Belvédère
CONSEIL SYNDICAL
1er Juillet 2020

Le conseil débute à 19h en présence de Madame ROMIEU, gestionnaire du syndic IMMO de France

PRÉSENTS:

Mmes: BERTRAND, BONILLA, CHARPENTIER, CHICAL, DE CONINCK, DUSSAUD, FOURIER, LIOTARD, PORTEMANN, SAINT-JORE,

Mm: BAROUKH, BRIBARD, GALLOIS, GUILLOU, SCHAAF, SOLDO, ZINDY .

ABSENTS EXCUSÉS:

Mmes AZNAR, HORVAIS-BECQUERELLE, MAZIN,

MM: CHAPPEL .

TOTAL: 17 présents votants , 4 absents excusés

PRÉSIDENTE DE SÉANCE: Mme BONILLA(référente technique)

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Mme FOURIER

> Dates des prochaines réunions

COMMISSIONS

-gardiennage: date à définir fin août 2020

-technique: mercredi 02/09/2020 à partir de 18h 30

CONSEIL SYNDICAL : mercredi 09/09/2020 à partir de 19 h

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE mercredi 04/11/2020 à 19h

> Organisation d'une présidence collégiale avec des référents thématiques

Présidence collégiale

Léa Bonilla / questions techniques ; Jérôme Gallois / finances ; Martine Liotard / études et projets techniques ; Christine Saint-Jore / gardiennage

Autres référents thématiques

Jacqueline Aznar : activités de loisirs

Mauricette Portemann : signalétique

Les communications officielles concernant la résidence paraîtront sur le site internet <http://conseil-syndical-belvedere.fr/>, sur le fil WhatsApp Belvédère Infos et par voie d'affichage.

Le conseil syndical enregistre la démission de Mme Anne DUSSAUD

> Questions techniques

- Principaux enseignements d'un entretien avec Mr Giffard, mandataire de sécurité
 - Colonnes humides : des travaux et un rendez-vous avec la Commission de sécurité auront lieu en 2021. Des demandes de dérogation seront faites par Mr Giffard auprès de la Préfecture, qui devrait alors lever les dernières réserves.
 - Classement de l'IGH : pour confirmer l'isolation de la galerie par rapport à l'IGH, les résultats d'un carottage réalisé par QUALICONSULT dans le mur de béton (séparé de la galerie par un joint de dilatation) ont fait l'objet d'un rapport de la part de Veritas et vont être transmis à la préfecture.
 - Étiquetage précis à faire (au pochoir) sur les portes des paliers du bâtiment B, pour guider au plus vite les pompiers en cas de sinistre (étage / porte nord / porte sud)
 - Pose de ferme-portes à glissière sur toutes les portes palières du bâtiment B : une liste d'inscription des résidents demandeurs pour un achat groupé (pose et fourniture) est à disposition devant le poste de gardiennage. L'entreprise Ferm-tur a été retenue pour un modèle agréé CE (condition pour que les assurances prennent en compte les dégâts en cas d'incendie).
 - Sorties de secours pour piétons depuis le parking : Mr Giffard va réaliser une étude des sorties qui débouchent effectivement sur l'extérieur (excluant celles qui conduisent à la galerie marchande à RdC, fermée la nuit et le week-end)

- Achat d'un nouveau robot nettoyeur pour la piscine : la dégradation rapide du précédent oblige à un prochain nouvel achat. Des recommandations seront données aux employés de piscine pour son utilisation. Devis de 1945 € HT, vote sur le principe à l'unanimité moins une voix contre et une abstention.
- Groupe électrogène : les pannes à répétition (retard à l'allumage et à la bascule) sont discutées avec l'électricien (nouveau module ?) et avec Mr Giffard (problème d'inverseur, plus coûteux ?). Un prochain rendez-vous est prévu avec MNA vendredi 3 juillet)
- Prestations de l'électricien MNA : mécontentement sur le choix des nouveaux plafonniers à Led, qui devaient durer 9 ans sans problème (plusieurs ont grillé après seulement 2 ans), entreprise difficile à joindre et peu disponible, tarifs élevés, branchement de la fontaine toujours pas réalisé. Le contrat de maintenance des BAES des armoires électriques pourrait être bientôt résilié. Un rendez-vous aura lieu vendredi 3 juillet avec l'entreprise.
- Nettoyage des parkings : à commander (hors contrat) à Samsic pour août. Le nettoyage des escaliers (prévu au contrat) semble insuffisant à plusieurs membres du conseil syndical (rampes, fenêtres, etc.) et sera aussi discuté avec Samsic.
- Nouvelle panne de la porte de sortie des parkings (remplacée en août 2018, garantie 1 an) : les moteurs. Koné a commandé des pièces des moteurs, délai probable assez long : rendez-vous pris pour le 10 juillet.
- Réparation et entretien des portes Clarit : le serrurier Ferme-Tur a commencé maintenance et réparations, qui vont durer encore 3 semaines. Les vitrages de la porte de sortie anti-panique rue André Danjon sont commandés, la porte du local des poubelles vertes et marron du B à RdC a été réparée.

- CPCU : les réserves sur le nouveau Skid dans la chaufferie ne sont toujours pas levées, une mise en demeure est décidée (assignation de la CPCU avec constat d'huissier si rien n'est fait dans les 15 jours)
- Nouvelle grille rue André Danjon : l'instruction du dossier est en cours à la mairie, pour des travaux prévus en octobre si Immo paie à temps les 40 % demandés par l'entreprise AC Team. Planning serré : coulage du béton avant les pluies et 7 semaines de serrurerie et soudures avant l'hiver.
- Suite des travaux de désenfumage : après une première phase de travaux très bénéfique, le rapport de Mr Lecoq pour Mr Giffard sur la suite est très attendu. Un rappel urgent va lui être fait.
- Plans numérisés du Belvédère et repérage des réseaux : les plans de Mr Kulik sont très avancés, des compléments lui sont transmis sur le centre sportif. Une fois les plans terminés, le repérage des réseaux (avec étiquetage des vannes) sera d'une grande utilité pour les entreprises et pour les gardiens. La facture sera répartie entre 2020 et 2021.
- Liste des études et travaux à suivre : elle sera complétée prochainement et débattue en conseil syndical

> Études et projets

- Mission d'étude sur la façade ouest du bâtiment C (fissures sur les murs de refend dans les appartements, désolidarisation dans les escaliers, poussée horizontale sur le mur de façade du local attenant à la salle de réunion) : cette mission est confiée à l'unanimité au BET Vedia (devis de 3300 € HT) et devra commencer dès septembre (bandes-témoins à poser avant l'été ?)
- Projet de rénovation de la VMC par DT dans le cadre du contrat de maintenance de la ventilation : une réunion a eu lieu le 29 mai avec Mr Richard de DT, Ana Romieu, Léa Bonilla, Jérôme Gallois et Martine Liotard sur le projet du sous-traitant Air Pur. Des compléments et des précisions ont été demandés.
- Projet thermique 2021-23 à présenter à l'AG de novembre 2020 : des appels d'offres sont en cours pour trois sujets : vitrages communs, isolation des toits-terrasses du A et du C (BET Ceteam), CTA de la piscine (BET LCO). Par ailleurs, il est envisagé de rechercher une deuxième offre sur la réfection de la VMC logements (maintenance DT).

Une série d'entretiens avec 5 entreprises a été organisée par Ceteam avec Léa Bonilla et Martine Liotard le 22 juin.

- Centrale de traitement d'air de la piscine : les résultats devraient être transmis par LCO lundi 6 juillet (2 entreprises ; Air Pur, le sous-traitant thermicien de DT, ne semble pas avoir répondu) ; prix un peu plus élevé que la prévision du projet thermique de 2018
- Toits-terrasses : 3 offres présentées le 22 juin, les analyses finales seront fournies avant le 10 juillet par le BET Ceteam, prix intéressants (moins élevés que prévu). Bon état du bâtiment A ; au C, travaux à rapprocher de l'étude lancée sur la façade du C
- Vitrages communs : 2 offres présentées le 22 juin, réponse très complète de l'entreprise Negro, qui va proposer une variante avec menuiseries plus fines. Un nouveau diagnostiqueur amiante est recherché pour analyser l'entourage des menuiseries (ne concerne pas la bibliothèque et la loge du bâtiment B : vitrages changés en 1999). Proposition de choix par le BET Ceteam avant le 10 juillet (éventuelle option complémentaire en cas de présence d'amiante)

- Demande urgente auprès de DT pour obtenir toutes les factures des travaux sur le chauffage et la VMC depuis 2017, qui pourraient contribuer au gain thermique subventionné. Un nouveau courrier sera fait par Immo de France à DT.
- En septembre, le projet thermique avec les prix réels (à priori pas plus élevés que la simulation de 2018) sera établi avec les financeurs. Par ailleurs, des réunions d'information seront organisées pour exposer aux résidents les travaux, les coûts par appartement, le rôle de la démarche Belvédère Fenêtres en 2021-23. Un groupe de travail sera monté pour cette dernière phase avant l'AG.
- La refonte du projet thermique avec les prix réels nécessitera peut-être une petite mission complémentaire du BET Ceteam (usage d'un logiciel très spécifique pour calculer les gains thermiques).

> Gardiennage

Le Conseil Syndical (à l'unanimité moins 1 abstention) souhaite rappeler le cadre légal qui régit le calcul des congés payés pris par les gardiens du Belvédère :

- Le nombre de jours octroyés est de 30 jours ouvrables.
- Une semaine de congés payés décompte 6 jours ouvrables. Seuls les dimanches et jours fériés ne sont pas décomptés. Cela représente 5 semaines de vacances par an.
- Les congés payés ne sont pas cumulables avec des jours de repos compensateurs. Ceux-ci n'intervenant qu'après une période de travail réalisée.
- Les congés payés ne sont pas fractionnables, chaque semaine posée valant 6 jours ouvrables.
- Si plusieurs semaines sont posées, ce qui est le cas l'été, elles sont consécutives. (Pas de jours de repos compensateurs intercalés).
- Le décompte des congés payés annuels se fait à partir du 1^o jour non travaillé posé jusqu'au jour précédant la reprise effective de travail.

Le conseil syndical demande donc aux gardiens de tenir compte de ce cadre pour poser leurs congés annuels. Il rappelle que tout ceci avait déjà été largement expliqué précédemment

Les plannings qui actuellement ne sont que prévisionnels, devront être modifiés dans ce sens.

La version papier qui reproduit à la fois les jours ouvrables et les jours de repos récupérateurs, ne peut être considérée comme officielle et ne permet pas de poser les congés annuels conformément à la loi.

C'est pourquoi dans le cadre de l'informatisation du poste de gardiennage, nous proposons que ces plannings soient informatisés d'ici janvier 2021. Une version Excel a d'ailleurs déjà été réalisée par les membres de la Commission gardiennage.

L'enregistrement des vacances sera établi de la façon suivante :

- Comme chaque année les demandes de congés seront adressées au Gardien Chef.
- Elles seront communiquées à la Responsable de la commission gardiennage.
- Le Gardien Chef assurera la mise en place des remplaçants pour lesdites périodes.

- Les décomptes des jours de congés seront réalisés conjointement par le Gardien Chef et la Responsable de la commission gardiennage et transmis au Syndic.

Les gardiens qui le peuvent devront poser leurs vacances au plus vite, respectant un délai suffisant afin de mettre en place leur remplacement.

Le conseil syndical reste bien sûr à la disposition des gardiens qui souhaiteraient des explications ou des informations complémentaires.

> Questions financières

Trois membres du conseil syndical sont allés vérifier le mercredi 1^{er} juillet de 9 h 30 à 13 h 30 les factures et clôturer les comptes de l'exercice 2019 dans les locaux d'Immo de France. Il en ressort les informations suivantes : pour la 4^e année consécutive, le budget réalisé en 2019 est en-dessous de l'enveloppe votée par l'AG 2018 (d'environ 20 000 euros). Les dépenses de 2019 sont donc inférieures de près de 110 000 euros par rapport à celles réalisées en 2016.

Plusieurs points positifs sont à relever :

- La consommation d'électricité des parties communes est en baisse constante depuis les travaux de rénovation électrique des parties communes (1,047 million de KWH en 2018, 923 000 KWH en 2019) ;
- Les consommations d'eau des parties communes sont aussi en baisse (résultat de plusieurs fuites détectées et d'une seule vidange de la piscine)
- Les frais de personnel sont en baisse constante, surtout l'URSSAF, en raison du non remplacement de plusieurs employés (les frais de remplacement sont corrélativement en hausse mais leurs coûts sont moindres par rapport aux charges et cotisations que représentaient les agents salariés du Belvédère partis en retraite)
- Les dépenses liées aux deux îlots sont également en baisse constante depuis trois ans

En revanche, un point négatif important est constaté :

- Les travaux de réparation et de maintenance (joints de dilatation, changement de fontes, mise en conformité des locaux techniques, etc.) ont été particulièrement importants en 2019 et nécessitent des provisions plus importantes dans les budgets à venir

La comptable d'Immo de France, Madame Henriques rappelée spécialement pour finaliser cette clôture, a répondu à toutes les questions relevant de factures ou d'opérations comptables qui posaient problème.

Lors de leur rencontre avec le nouveau directeur d'Immo de France, les trois membres de la commission financière ont exigé le dépôt, sur l'exercice 2019, de la somme de 20 000 € : dans le cadre du dossier de désenfumage, l'ancienne direction s'était engagée il y a 2 ans à soustraire des honoraires de syndic la moitié des frais d'avocat et d'expertise. Réponse à venir ... En revanche, la direction d'Immo de France a accepté de retirer immédiatement une facture de 1200 euros émise par le mandataire de sécurité pour des frais annexes que le CS refuse de payer car non prévus au contrat.

Au cours de cette visite, la gestionnaire chargée de remplacer Madame Romieu, Madame Lydie Djedje, a été présentée aux membres du CS. Elle viendra en juillet visiter le Belvédère et sera présente lors du prochain CS, le 9 septembre.

Le CS demande à Madame Romieu d'établir le budget préparatoire 2021 avant son départ, en lui donnant certaines consignes.

> Questions diverses

- Projet d'achat individuel groupé pour des stores-bannes (façades ouest et sud des bâtiments A, B et C) : le dossier est repris par Annik Charpentier, selon la même logique que Belvédère Fenêtres : identification des appartements concernés, des différentes tailles de stores, liste de toutes les options, demande de chiffrage à deux installateurs familiers du Belvédère, avec réduction des coûts en fonction du nombre. Une liste à l'intention des résidents intéressés a été déposée par Annik Charpentier devant le poste de sécurité.
- Parmi les personnes ayant fait installer en parking une prise électrique pour recharger leur voiture, le retour est plutôt très positif sur la qualité des prestations et la vitesse de recharge. Un résident a dû toutefois revoir à la baisse son forfait car il était surdimensionné pour ses besoins. Le CS rappelle aux résidents que s'ils veulent faire poser une prise électrique en parking, la société Zeplug est missionnée par le SDC pour le faire.
- Premier bilan réouverture du centre sportif : le protocole sanitaire établi selon les recommandations sanitaires de l'ARS est respecté par les résidents, les résultats du contrôle sanitaire de la qualité de l'eau sont conformes aux exigences de qualité en vigueur.
- Il est demandé aux résidents n'utilisant plus leurs vélos stockés au local vélo du RdC de les descendre au local situé au R-1, en attendant une nouvelle opération de désengorgement du local principal.

DÉPART DE Mme ROMIEU à 22h30

- Recherche d'un nouveau syndic :
- Bilan de l'activité du syndic actuel
- Entrevue avec l'actuel directeur d'agence d'Immo de France
- Remplacement de Mme ROMIEU .
- Établissement d'un cahier des charges et auditions de syndics

> Communiqué du conseil syndical sur la période du confinement

Dès le début de la pandémie du COVID-19 et conformément aux premières directives gouvernementales, le conseil syndical a pris, le 14 mars 2020, la décision de communiquer sur les gestes-barrières, la distanciation et le port du masque, de fermer le centre sportif et tous les locaux communs et de sécuriser le poste de gardiennage. La décision de fermeture du centre sportif a été confirmée dès le lendemain par l'ARS.

Ces mesures de bon sens ont été comprises et acceptées par la quasi-totalité des résidents, et nous les en remercions chaleureusement. Quelques personnes ont manifesté leur mécontentement - dans les espaces communs ou sur Belvédère Voisins - par un comportement inapproprié, voire violent, envers des membres du conseil syndical.

Le Conseil syndical ne peut admettre ces agissements agressifs envers des membres élus en assemblée générale qui passent, bénévolement, beaucoup de temps pour servir l'intérêt général de la copropriété.

Par ailleurs, Belvédère Voisins a été pendant un temps submergé de messages - parfois très vindicatifs - et d'opinions personnelles : il est rappelé que ce nouveau vecteur de communication interne est uniquement destiné aux échanges de services entre résidents. Aucune sollicitation exprimée via les réseaux sociaux n'est prise en compte par le conseil syndical. Un registre est à disposition au poste de sécurité / gardiennage et permet à tout résident de faire connaître tout problème ou proposition au conseil syndical. Il est régulièrement relevé et constitue le vecteur des remarques et des demandes particulières.

LE CONSEIL SE TERMINE À 23h 30



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