



Le Belvédère
CONSEIL SYNDICAL
15 Octobre 2020

Le conseil débute à 19h en présence de Madame DJEDJE, gestionnaire d'IMMO de France.

PRÉSENTS :

Mmes : AZNAR, BERTRAND, BONILLA, CHARPENTIER, CHICAL, DECONINCK, FOURIER, LIOTARD, MAZIN, PORTEMANN, SAINT-JORE,
MM : BRIBARD, CHAPPEL, GUILLOU, SCHAAF, SOLDO.

ABSENT EXCUSÉ : Mr GALLOIS

ABSENT NON EXCUSÉ : Mr ZINDY

DÉMISSIONNAIRES : Mme HORVAIS-BECQUERELLE
Mr BAROUKH

TOTAL DE PRÉSENTS : 16 votants

Présidence de séance : Madame BONILLA

Secrétariat de séance : Madame FOURIER

DATES DES PROCHAINES RÉUNIONS :

CONSEIL SYNDICAL : mercredi 25/11/2020 à 17 h

COMMISSIONS : mercredi 18/11/2020

> Technique à 18h

> gardiennage à 19h30

(Sauf nouvel impératif de protocole sanitaire imposé dans les jours prochains)

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 04/11/2020 à 19h :

Le CS débat de l'hypothèse de reporter l'AG, du fait des nouvelles conditions sanitaires. Il décide finalement de la maintenir, sachant que les convocations en recommandé sont en cours d'envoi (un report serait un coût supplémentaire) et que les échéances pour le rendu du projet thermique sont pour l'instant maintenues. Pour la même raison, l'idée d'un changement

horaire (début plus tôt dans la soirée) obligerait à refaire des convocations en AR, avec le risque de ne pas respecter les délais légaux.

La discussion porte ensuite sur l'organisation de l'AG, qui sera limitée à 50 personnes, dont 5 pour Immo. Elle commencera à 19 heures mais devra, avant le début, accueillir les résidents qui souhaitent y participer (dans la limite de 45 personnes) et enregistrer les nombreux votes par procuration. Pour les 45 personnes présentes, il est convenu de privilégier les propriétaires occupants, qui, habitant sur place, pourront rester bien après 20h30. Ainsi, l'AG pourra se dérouler sur toute la soirée.

Le vote par correspondance est vivement recommandé aux propriétaires-bailleurs. Il est proposé aux propriétaires occupants (ainsi qu'aux membres actuels et candidats du CS) de signaler rapidement au syndic et aux membres du CS s'ils désirent assister à l'AG, de façon à pouvoir gérer les places disponibles. Les présents devront s'organiser pour rassembler autant que possible auprès des absents des procurations (avec intentions de vote), afin de permettre un réel débat et non le simple enregistrement des votes électroniques.

Pour le cas où de nouvelles contraintes seraient annoncées par les autorités dans les prochains jours, les dispositions actuelles seraient évidemment modifiées en conséquence et transmises aux propriétaires.

Enfin, pour compenser le déficit d'information lié aux mois de confinement et au rendu tardif du projet, le 9 octobre, il est décidé d'organiser quelques permanences pour répondre aux questions des résidents. Une première réunion est fixée au samedi 24 octobre en fin de journée, en salle de réunion pour pouvoir respecter les mesures de distanciation (port du masque obligatoire). D'autres pourront se tenir le samedi suivant et, pour les actifs, le lundi soir précédant l'AG.

Un nouvel état du projet thermique (qui a été rendu aux financeurs le 9 octobre) est présenté au CS, avec des simulations approximatives de coût par bâtiment et appartement moyen. Dans l'attente des calculs effectués par les financeurs, des chiffrages plus fiables seront étudiés et transmis par Mme Djedje sur la base des tantièmes.

RAPPORT DE LA COMMISSION GARDIENNAGE

*Actuellement les échanges et les diverses demandes concernant les ressources humaines d'IMMO de France ne sont pas fluides. Il faut de nombreuses semaines pour obtenir les documents et les réponses et des dysfonctionnements apparaissent. Le conseil syndical propose d'avoir un lien direct avec la personne responsable des RH chez IMMO. Le lien pour le conseil syndical sera la responsable de la commission gardiennage afin de ne pas multiplier les contacts. Ce mode de fonctionnement a fait ses preuves par le passé. *Nous attendons toujours le solde des vacances des gardiens et le plan de formation 2020.*

*A compter de janvier 2021, les plannings des gardiens seront informatisés, ce qui va permettre une gestion optimale de ceux-ci. Il y aura notamment le rééquilibrage des plannings de 2 gardiens SSIAP 2 conformément à la législation actuelle du travail sur les temps de

travail et de repos mais aussi pour préserver leur santé et assurer leur sécurité notamment dans le cadre de leurs trajets domicile travail/travail domicile.

* Le conseil syndical rappelle que le cadre de prise des vacances est bien celui qui a été précisé lors du CS de juillet 2020 et par le syndic lors de l'entrevue qui a eu lieu le 8 septembre, à la demande des gardiens.

Au sujet des vacances, le conseil syndical indique qu'à partir de ce jour, les vacances des gardiens seront proposées par le gardien chef sur un document qui va lui être remis. Ce document sera signé par le salarié, son hiérarchique et pour validation par le conseil syndical et transmis au syndic.

* La réfection du local vestiaire /cuisine des gardiens est programmée.

RAPPORT DE LA COMMISSION TECHNIQUE

*** SÉCURISATION DE L'ENTRÉE JAURÈS**

Projet de missionner un architecte-conseil pour étudier les possibilités de sécurisation de l'entrée nord sur l'avenue Jean Jaurès. Avant toute décision technique sur ce sujet délicat, seront consultés pour avis notre mandataire de sécurité incendie et le service dédié à la sécurisation des immeubles au commissariat du quartier.

* Une mission d'étude sera confiée à un bureau d'études techniques pour analyser les désordres affectant les BALCONS des bâtiments A et C et proposer des solutions. Le bureau d'études Vedia, qui a analysé les désordres dans les cages d'escalier du C, va être missionné, avec priorité au traitement de quelques situations urgentes dans le bâtiment C.

* Les allèges des LOGGIAS du bâtiment B ont fait l'objet, en 2018, d'un recensement des désordres repérés par les résidents, actualisé en 2019. Le contact va être repris avec le BET Tisco pour préparer une étude courant 2021 sur les éléments en béton du bâtiment B

* Une mission d'étude sera confiée à l'entreprise de menuiserie Negro pour étudier l'insertion de deux PORTES COULISSANTES dans la longue façade vitrée en façade à rez-de-chaussée sur la rue André Danjon, en remplacement des portes battantes existantes.

* Demande de devis à l'entreprise LAMY pour mettre en place des VANNES D'ARRÊT D'EAU CHAUDE, afin de pouvoir couper l'eau par secteurs plus réduits en partie haute du bâtiment B, comme cela existe déjà pour la partie basse.

* REFECTION DES BARDAGES en façade du bâtiment C : des infiltrations dans les murs sont signalées dans le bâtiment C (en 1990, l'immeuble avait refusé le changement de bardage). Ces infiltrations montrent que les murs derrière ces bardages d'origine ne sont plus étanches. Les moules utilisés pour le ravalement de l'époque sont conservés mais les entreprises ont disparu. Un ravalement sera proposé aux copropriétaires à une prochaine AG.

* Devis validés :

> devis LAMY : réparation d'une fuite d'eau au 26^{ième} (travaux faits)

> devis TYCO : pour réparation d'une fuite dans le local sprinkler (travaux à faire)

> devis BOUVIER : entretien des extincteurs

*** DOSSIER CPCU**

Depuis 2016, profitant d'une baisse de la TVA, la CPCU a indûment augmenté ses tarifs sur la fourniture de chaleur. Pour mémoire, ces factures sont réglées pour le compte de la copropriété par DT.

Un premier jugement a déclaré illégale cette augmentation. Fort de ce résultat, notre copropriété étudie la possibilité d'une action commune avec d'autres copropriétés accompagnées par l'ARC en vue d'obtenir le remboursement du trop-perçu, car ce jugement ne suffit pas à contraindre la CPCU au remboursement. Compte tenu des aléas d'une procédure judiciaire, le collectif incite les copropriétés à effectuer dans un premier temps une démarche amiable auprès de la CPCU, de la Mairie de Paris et du médiateur national de l'énergie. Auparavant, la constitution du dossier nécessite une recherche de toutes les factures de la CPCU depuis 2016. Affaire à suivre...

*** RÉFECTION DES ASCENSEURS DU BÂTIMENT B**

Sachant des pannes récurrentes et un fonctionnement de plus en plus aléatoire, des travaux seront à envisager par phases successives d'ici un à deux ans.

*** DALLES ET JOINTS DE DILATATION dans le jardin au R+1**

Malgré la reprise par l'entreprise ETEIX, il y a 2 ans, des joints de dilation et le remplacement de plusieurs dalles en rive du jardin face à la salle de réunion, au 1er étage, de nouveaux désordres apparaissent, dont il faut identifier les raisons rapidement. Contact est pris avec l'entreprise, des recherches doivent être faites pour comprendre les phénomènes à l'œuvre (évacuation des eaux de pluie et des rejets de la couverture du promenoir, localisation des réseaux d'évacuation dans la terre du jardin, etc.).

RAPPORT SUR L'AVANCEMENT DU PROJET THERMIQUE

Le projet thermique, engagé en 2018 et passé par 2 votes en AG, arrive à son terme malgré les lenteurs dues aux mois de confinement en 2020. Les échéances n'ayant pas été modifiées par les financeurs malgré la crise sanitaire, le dossier a été comme convenu transmis à Soliha (qui gère la démarche pour Paris et l'ANAH) le 9 octobre 2020. Des éléments encore manquants (dont l'impact du diagnostic amiante sur le poste vitrages collectifs ou le coût d'études et de missions) ont été ajoutés jusqu'au 15 octobre grâce à la célérité des entreprises, à l'implication de notre gestionnaire et à la compréhension de Soliha (nous n'étions sans doute pas les seuls).

Les chiffres-clés des derniers tableaux actualisés ont été cités sous toute réserve : 1,2 M € de travaux pour 2021-23, 30% de subvention, 291 000 €/an en moyenne. Sous réserve d'un calcul plus fin, il ressort un coût moyen annuel de 700 € sur 3 ans par appartement, dans la moyenne des travaux importants réalisés dans les dernières années. Les tableaux définitifs du projet seront diffusés sur Belvédère Infos, des simulations plus fiables d'Immo étant réalisées d'après les tantièmes. La démarche Fenêtres en individuel groupé fournit une part importante

des gains thermiques 2017-23 et doit se poursuivre encore 2 ans, au rythme constaté ces dernières années (depuis 4 ans, sur financement personnel).

Un emprunt, contracté par le syndic, sera proposé aux propriétaires pour éventuellement étaler le règlement de leur part des travaux (en charges spéciales) du projet thermique, envisagés de 2021 à 2023 si celui-ci est voté. L'AG devra voter sur la mise en place de cet emprunt, chaque copropriétaire restant libre de l'utiliser ou pas.

Malgré les congés, une réunion d'information est envisagée (avec les prescriptions habituelles de distanciation et de protection) samedi 24 octobre. D'autres pourront être décidées si nécessaire d'ici l'AG du 4 novembre 2020.

L'assemblée générale du 4 novembre sera particulière (moins de 50 personnes dans la salle, syndic compris), le détail de l'organisation sera indiqué sur Belvé Infos. En principe, nous aurons connaissance du résultat de la commission parisienne juste avant.

RAPPORT DE LA COMMISSION FINANCIÈRE

Le budget de l'année écoulée (2019) qui sera proposé à l'approbation de l'AG 2020 est pour la troisième année consécutive excédentaire (de 38 550 euros).

Il comporte un produit exceptionnel : le remboursement par Immo de France de la moitié des frais d'expertises et d'avocat dans le dossier désenfumage (soit 20 000 euros déduits des honoraires de syndic 2019).

QUESTIONS DIVERSES

Le conseil syndical en accord avec le syndic appelle chaque résident à la VIGILANCE et lui demande de faire remonter aux gardiens toute information de faits délictueux dont ils ont été le témoin ou la victime et d'INSCRIRE CES FAITS SUR LE CAHIER PRÉVU À CET EFFET AU GARDIENNAGE pour que des mesures soient prises par le syndic pour qu'ils ne se renouvellent pas.

La sécurité des biens et des personnes est un des problèmes importants à traiter au Belvédère et se concrétise par exemple par la mise en place prochaine d'une NOUVELLE GRILLE rue DANJON dont les travaux commencent actuellement seulement car retardés par les événements sanitaires qui ont affecté le travail des fournisseurs. Les travaux s'étaleront probablement pendant les trois mois à venir.

La fermeture sécurisée de l'entrée Jaurès est en étude dès à présent (cf ci-dessus) et le conseil syndical espère la proposer au vote de l'AG 2021.

FIN DU CONSEIL À 22h 50