



Le Belvédère

## CONSEIL SYNDICAL

5 Mai 2021

19h00

### **ÉTAIENT PRÉSENTS :**

BERTRAND Christiane, BRIBARD Stéphane, BONILLA Léa, CHICAL Brigitte, DAREAU Flavien, DORSAMY Mélissa, DUJARDIN Marie, GUILLOU Michel, LECUYER Jean, LIOTARD Martine, SAINT-JORE Christine, SCHAAF Alain, RAVIER Jérôme, ZINDY Pierre

DJEDJE Lydie, gestionnaire Immo de France.

### **ÉTAIENT ABSENTS EXCUSÉS:**

FOURIER Françoise, DECONINCK Caroline, DESILLES Jean-Philippe, PORTEMANN Mauricette

### **DÉMISSIONNAIRE :**

CHAPPEL Patrick

### **TOTAL PRÉSENTS VOTANTS :**

De 19h à 20h : 14

Après 21h : 13

### **PRESIDENT DE SEANCE :**

BONILLA Léa

### **SECRETAIRE DE SEANCE :**

DORSAMY Mélissa

### **DATES DES PROCHAINES RÉUNIONS :**

**Conseils syndicaux :** Mercredi 26/05/2021 (préparation de l'AG) et Mercredi 7/07/2021

**Commissions :** Mercredi 30/06/2021 (18h C. Technique, 19h30 : C. Gardiennage)

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE :** Mercredi 23/06/2021 à 19h00

## 1. RAPPORT DE LA COMMISSION TECHNIQUE

- Entretien des siphons de sol des loggias du B : sachant plusieurs débordements récents dans des loggias du B, un rappel est fait sur les risques encourus en cas de bouchage du siphon de sol, suppression du siphon ou de la pente de la dalle. Outre l'inondation de la loggia de l'étage en-dessous, il y a des risques électriques (moteurs de stores et volets roulants dans ou sous le faux-plafond). Cette obligation sera ajoutée à la fiche travaux et sera mentionnée dans la prochaine Newsletter.
- Contrat de maintenance VMC logements : avant la fin 2021 (renouvellement à mi-parcours), Immo de France va faire compléter par Eurotec le contrat de 2017 et charger un thermicien d'un appel d'offres sur le projet de VMC logements ; l'entreprise retenue assurera la maintenance des futures installations de ventilation. Vote de validation de cette proposition par le conseil syndical : acceptée à l'unanimité des présents à 19h30
- Compte rendu de la réunion DT/ LCO/ SAB sur la CTA : Les prestataires ont trouvé un accord. Les travaux vont pouvoir être planifiés
- Proposition de faire réaliser un DTG : le principe est déjà voté mais le calendrier est modifié.  
Les devis de travaux votés - ou disponibles via le projet thermique - (désenfumage, CTA, vitrages du 26<sup>e</sup>, ascenseurs du B, toits-terrasses, autres vitrages communs, etc.) occupent déjà six années de travaux de la prochaine décennie. Il paraît préférable de monter en 2021 un dossier avec tous les éléments disponibles pour sélectionner l'équipe pluridisciplinaire qui réalisera le DTG en 2022 (sans doute obligatoire en 2023). L'APC (Agence Parisienne du Climat) dispose d'un large panel d'équipes pluridisciplinaires aguerries.  
Accord pour monter un groupe de travail au prochain conseil syndical a la fin de la mission de la cellule RH
- Le changement des serrures dans le patio RdC a été fait par un artisan missionné par Immo de France.

## 2. RAPPORT DE LA COMMISSION FINANCIÈRE

Nous n'avons toujours pas obtenu les comptes 2020 définitifs. Une relance a été faite à Immo. Concernant le solde des travaux un état des lieux a été fait et le solde de certains postes a été demandé.

### 3. RAPPORT DE LA COMMISSION GARDIENNAGE

Nous rappelons que la cellule RH a été constituée en début d'année, pour donner suite à la suggestion d'Immo de conduire une réflexion sur l'organisation à moyen et long terme du poste gardiennage/ agent de sécurité incendie compte tenu des récents et prochains départs en retraite. Par ailleurs, la réception du courrier de la préfecture du 13/03/2021 a également confirmé cette nécessité avec en outre l'obligation de séparation de poste entre gardien et agent de sécurité incendie. Lors de nos réflexions, il en est ressorti les observations ci-dessous :

- Le courrier de la préfecture nous impose d'avoir un SIAP 2 24h/24h et avec des fonctions bien différenciées des gardiens. Remarque : pendant les pauses des SIAP 2, il est toléré que le remplacement puisse se faire par n'importe quel salarié/prestataire qui aurait été formé à la sécurité incendie.
- Concernant les agents de sécurité incendie, nous avons décidé de ne plus remplacer les salariés partis par l'embauche d'un nouveau salarié mais par un prestataire. Pour rappel, légalement nous ne pouvons plus embaucher directement de salarié en tant qu'agent de sécurité incendie. Nous avons également constaté que les autres IGH fonctionnaient de la sorte. Par ailleurs, nous avons pris un nouveau prestataire G2S qui a de très bonnes références et qui a commencé le 10 mai.

### 4. RAPPORT DE LA COMMISSION ESPACES VERTS

- Travaux d'étanchéités rue Danjon : ETEX est intervenu pour colmater la fuite au droit du palmier. Les racines du Palmier sont comme celles d'un poireau : nombreuses mais fines, elles ne sont pas agressives et sont incapables de pénétrer un mur ou un sol lambda (pierre, ciment...) et encore moins du béton. D'ailleurs, lorsque on les touche, elles sont toutes molles. Elles ont profité de fissures liées à l'asphalte pour aller chercher de l'eau, mais ne sont pas responsables d'avoir créé les fissures. La chaleur ramollit l'asphalte comme du chewing gum et donne une opportunité aux racines. Il redevient dur avec le froid C'est également plutôt notre asphalte qui s'est fissuré, ce qui est normal après une cinquantaine d'années d'existence. Nous pouvons les couper sans problème. Donc avec les travaux et des matériaux adéquats nous n'aurons pas de nouveau souci.

Les travaux dans le potager ont été réalisés par [Les Vergers Urbains](#)

## 5. QUESTIONS DIVERSES

- Fibre : Un abus de position dominante de Free a été constaté. L'ARCEP, des associations de consommateurs, le député, ainsi que le maire ont été interpellés sur le sujet. Il a été constaté une anarchie dans les branchements. Il semblerait que nous soyons sous dimensionnés. L'appel à un bureau d'étude est mis au vote.  
Vote de validation de cette proposition par le conseil syndical : acceptée à l'unanimité des présents à 21h30
  
- Outil informatique de travail partagé : réunion à prévoir pour choix de l'outil
  
- L'association « Belvédère Loisirs » travaille à la possibilité de reprendre en présentiel à partir du 9 juin les cours qui sont actuellement par Zoom.
  
- Des parents d'enfants se sont plaints de la saleté du bac à sable au jardin d'enfants. Il apparaît que celui-ci devrait être nettoyé toutes les semaines, ce qui n'est pas le cas. Il n'a pas été nettoyé d'ailleurs depuis un certain temps. Il faudrait donc qu'il le soit en profondeur. Et que le rythme hebdomadaire de nettoyage soit respecté. Par ailleurs, nous allons nous renseigner sur le coût d'un remplacement potentiel du sable.
  
- Ouverture 26ème étage
  - Planning pour une probable réouverture le 11 juin : vidange le 31 Mai - reprise provisoire de la bonde de fond - remplissage à partir du 7 juin / Travaux CTA en hiver
  - Restriction d'accès : Phase de test de 10 jours dès l'ouverture en auto-régulation avec une jauge du nombre de personnes maximum, selon les prescriptions gouvernementales. (A valider par l'ARS).
  - Vote de validation de cette proposition par le conseil syndical : 12 acceptations et 1 refus.
  - Information des résidents à prévoir
  - Outre Sonia, pour le deuxième employé, G2S fournira un prestataire (formation avec Immo de France)

## 6. Préparation AG

- Liste des candidats au CS : nous avons décidé de faire une campagne de recrutement. Une information sera diffusée sur "Belvédère infos" et des permanences vont être mises en place afin de répondre aux questions des résidents voulant éventuellement se présenter au CS.

- Détermination Ordre du jour :
- Rapport moral
  - Augmentation du plafond travaux pour le conseil
  - Désenfumage bâtiment B
  - Colonnes humides
  - portes ascenseurs sous-sol
  - Sécurisation accès Jaurès
  - Action en justice contre la CPCU

**FIN DU CONSEIL SYNDICAL A 22h30**



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](mailto:belvedere.infos@gmail.com)