



Le Belvédère

## CONSEIL SYNDICAL

15 Decembre 2021

19h00

### **PRÉSENTS :**

ANENTO Françoise, BERTRAND Christiane, BONILLA Léa, BRIBARD Stéphane (arrivé à 19h30), CHICAL Brigitte, DAREAU Flavien (arrivé à 22h), DECONINCK Gilles, DEJUST Laurence, DESILLES Jean-Philippe (arrivé à 20h00), CHARPENTIER Annik, DORSAMY Mélissa, DUJARDIN Marie , FOURIER Françoise, GUILLOU Michel , LECUYER Jean (arrivé à 20h15), LIOTARD Martine, MAZIN Isabelle, MENI Michelle , ROPA Bernard , SCHAAF Alain, SECONDI Jean Dominique.

DJEDJE Lydie, gestionnaire Immo de France.

### **ABSENTS EXCUSÉS :**

PORTEMANN Mauricette, RAVIER Jérôme

### **TOTAL PRÉSENTS VOTANTS :**

A 19h00 : 17

Après 19h30 : 18

Après 20h00 : 19

Après 20h15 : 20

Après 22h00 : 21

### **PRESIDENT DE SEANCE :**

Léa BONILLA

### **SECRETAIRE DE SEANCE:**

Mélissa DORSAMY

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

**Conseils syndicaux :** 19 janvier 2022 à 19h / 16 février 2022 à 19h

**Commissions techniques :** 12 janvier 2022 à 19h / 9 février 2022 à 19h

**Commission gardiennage :** à définir

## 1. Intervention de Delostal et Thibault

Christian Richard de l'entreprise Delostal et Thibault, titulaire d'un contrat 2017-2026 est présent pour expliquer le fonctionnement du chauffage au Belvédère.

Le Belvédère bénéficie du réseau de chauffage urbain parisien (CPCU) depuis 1972, avec une nouvelle chaufferie depuis 2017 (passage de la fourniture de vapeur d'eau sous pression maximale constante à l'eau surchauffée à 90°). Cinq sous-stations en sous-sol (reliées chacune à l'une des quatre sondes, toutes situées à l'entrée du parking) distribuent dans tout le Belvédère chauffage et eau chaude, régulés en fonction de la température extérieure (mais pas de l'hygrométrie). Ce dispositif unitaire ne permet pas de moduler le chauffage des logements selon l'orientation ou la hauteur.

Les stations météorologiques d'Orly et de Paris-Montsouris fournissent des courbes de chauffe pour les immeubles du nord parisien. Celles-ci permettent, en fonction de la température extérieure réelle, de déterminer la consommation d'énergie nécessaire pour assurer un bon confort thermique dans les appartements.

Nos radiateurs en pied de façade (ce qui libère les murs) sont des Favier, très solides et toujours commercialisés (on peut donc les remplacer si besoin). En revanche, poser un radiateur vertical - d'ailleurs moins performant - perturberait le nécessaire équilibrage des colonnes.

Toute modification doit donc être réalisée en lien avec Delostal et Thibault, évitant au passage le risque de dégâts des eaux.

Le prestataire assure le changement des robinets lors de campagnes collectives occasionnelles et peut intervenir en cas d'urgence.

Chaque automne, il faut relancer le chauffage. Avec le changement climatique, il fait moins froid, mais l'air est plus humide, certains peuvent alors ressentir un froid passager. Le lancement du chauffage prend 4 à 5 jours, on ne peut pas le lancer très bas, l'allumer puis l'éteindre coûterait très cher : il faut donc caler la date de démarrage au vu des prévisions météorologiques et ne pas allumer trop tôt : **un degré de température en plus augmente la facture de 7%, un jour de production de chauffage et d'eau chaude en hiver coûte entre 2000 et 3000 €.**

Notre installation est entièrement collective, l'eau chaude circule d'un appartement à l'autre, empêchant par exemple la pose de robinets thermostatiques et l'individualisation de la facture. Le débouage du réseau (le premier, en 2017) a amélioré la circulation de l'eau chaude et devra être réalisé tous les dix ans.

Nos immeubles sont peu isolés avec, d'origine de très grandes baies à simple vitrage.

La distribution de chaleur ne peut pas être améliorée, **poser des fenêtres à double vitrage supprime le passage de l'air et permet de gagner au moins 2° dans l'appartement.**

Les appartements bien ventilés bénéficient également d'une chaleur plus confortable. La VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée) d'origine est à bout de souffle (moteurs de 50 ans, entrées d'air souvent bouchées, etc.) et est perturbée par le branchement (interdit) de hottes de cuisines ou de sèche-linge. Il faut remplacer toute l'installation pour bénéficier d'une meilleure salubrité de l'air et pour faire des économies de chauffage (l'aération permanente évite d'ouvrir la fenêtre).

Il est prévu de remplacer entièrement la VMC, (moteurs, entrées et sorties d'air hygro-réglables) et de nettoyer les gaines de ventilation.

Pour le chauffage, le robinet de radiateur ne permet pas de moduler la chaleur, mais un technicien de Delostal et Thibault peut, sur demande, faire un réglage sur le réseau en amont du radiateur.

## 2. Divers

Proposition de mission d'Etudes des Fluides pour le suivi d'exploitation des installations thermiques

Devis 4 320 € TTC

Vote de validation de cette proposition par le conseil syndical : 20 acceptations

Cette proposition est acceptée.

Etude des Fluides sera présent au prochain CS pour répondre aux questions

**Ferme-portes** : Pour répondre à l'obligation légale et aux normes de sécurité des IGH, l'entreprise Abergel a été sélectionnée pour nous accompagner dans une opération d'installation de ferme-porte dans le bâtiment B : le prix a été négocié à 99 euros TTC pose comprise. Il s'agit d'une commande individuelle groupée (au moins 100 pièces). Des bons de commandes seront disponibles au Poste de sécurité/gardiennage. L'opération débutera courant Janvier 2022 et les résidents ayant complété les bons de commandes seront contactés directement par l'entreprise Abergel.

**Comptes rendus du Conseil Syndical** : Pour faciliter la rédaction des comptes rendus des réunions du Conseil syndical, les membres du Conseil qui présentent un point de l'ordre du jour proposeront à la secrétaire de séance un résumé succinct de la discussion et des décisions prises.

**Bilan visite des locaux** : Suite à la visite des locaux éventuellement disponibles pour rationaliser les besoins de rangement (archives, produits ménagers, matériel pour la miellerie, outils de jardinage), il a été décidé de :

- o missionner une société pour le nettoyage de tous les petits locaux
- o faire établir des devis pour rénover les locaux choisis + les sanitaires
- o questionner le mandataire de sécurité sur la conformité de ces locaux pour un usage de stockage et/ou de rangement

Il faudra ensuite prévoir l'aménagement de ces locaux en fonction de leur destination.

**Antenne de télévision** : Une nouvelle entreprise a été missionnée pour intervention, retour en attente.

**Imprimante pour poste de sécurité/gardiennage** : Pour répondre à ses besoins d'impression (affiches, comptes-rendus,...), le Conseil Syndical souhaite disposer d'une imprimante couleur au poste de gardiennage/sécurité. Un membre du Conseil Syndical recherche un devis à analyser lors de la prochaine réunion.

**Réunion du Conseil Syndical en distanciel** : Incompatible avec les moyens matériels à disposition et ne semble pas favoriser la discussion si réunions mixtes à la fois en présentiel et en distanciel : pas envisagé pour le moment.

Nous avons récemment appris le décès de M. Jacques SITBON, membre du conseil syndical de l'îlot 2 et nous présentons à sa famille nos plus sincères condoléances pour le deuil qui les touche.

M. SITBON assurait depuis quelques années la liaison informative avec les membres de l'îlot 1, comme lui, élu, et siégeant à l'AG des deux îlots.

Il sera remplacé dans cette fonction par deux nouveaux membres du conseil syndical de l'îlot 2 : M. Jean-Michel DUPONT - MOREAU et M. Jonathan BELLO.

### 3. Communication

**Newsletter** : Proposition de sujets pour la newsletter de Décembre.

Un état des lieux des outils de communication et une réflexion sur l'amélioration de ces derniers ont été engagés, un compte rendu sera présenté au prochain CS.

**Abonnement ARC et réception de la revue de presse de ARC** : Immo de France doit s'assurer que la cotisation est toujours acquittée. Une démarche auprès de l'ARC sera alors effectuée par un membre du conseil pour que la lettre d'information soit adressée à l'ensemble du Conseil Syndical.

### 4. Gardiennage

Une annonce a été diffusée sur le site Indeed par Immo de France pour le remplacement de Mr Maerten. Après une première sélection des réponses, des CV seront analysés ensuite par les membres de la commission gardiennage. En attendant, un remplacement par le prestataire G2S est prévu.

Le descriptif du poste selon la CCN (Convention collective nationale) des gardiens concierges et employés d'immeubles a été présenté aux membres du Conseil Syndical.

### 5. Technique

**Accompagnement du Conseil par une MOE (maîtrise d'oeuvre)** : en cours d'études

**Devis** :

- o Lamy : création trappes plafond R+1 devis à revoir (localisation + unités manquantes)
- o S Marbre : devis de 4114 € TTC validé (prévenir la commission espace vert avant intervention)
- o DT : devis de remplacement des courroies groupe électrogène : 1 927.26 € TTC validé
- o Remplacement des boîtes aux lettres : proposition refusée (nouvelles boîtes plus petites, insertion dans l'existant pas étudiée). Une étude sur la restauration des boîtes existantes est lancée.

**Calorifugeage des circuits d'eau glacée en sous-sol** : Réception de travaux faite ce jour.

**Koné :**

- o **Porte de sortie du Parking :** Selon Koné, la pression du vent sur la porte serait la principale cause de dysfonctionnement. Le Conseil syndical a questionné notre mandataire de sécurité sur la possibilité d'ajouter une partie de la porte (perforation des panneaux sur environ 50% de la surface), pour tenter de résoudre ce problème.
- o **Escalators :** les escalators démarrent de manière intempestive, surtout en montée, ce qui accélère le vieillissement (3 fois plus rapide) des appareils et de leurs composants. Une étude sur la possibilité de créer en pied d'escalator montant un obstacle au faisceau de détection (matériau inox) est en cours.

## 6. Finances

**Dette des époux Bouyahia :** Le Conseil Syndical rappelle que, conformément aux poursuites du Trésor Public , les lots ont été vendus par adjudication le 24 septembre 2021. Les époux Bouyahia contestent les sommes qui leur sont réclamées dans le questionnaire de vente, le débit du compte comportant des honoraires d'avocat et des frais. Ils proposent de rembourser 15 000 € sur les 18 197,15 € réclamés, soit une dette irrécouvrable de 3 197,15 €. L'avocat consulté par Immo de France conseille d'accepter la proposition afin d'éviter des procédures qui risquent de durer et avec des coûts complémentaires.

Vote de validation de cette proposition par le conseil syndical : acceptation à l'unanimité des présents.

**Commission finances :** pour le moment, personne ne souhaite devenir référent de cette commission.

## 7. Centre Sportif

Travaux Piscine : analyse des devis reçus et choix des entreprises en cours. Une AGE (Assemblée Générale Extraordinaire) ou AGO (Assemblée Générale Ordinaire) convoquée extraordinairement ( à voir) sera prévue par correspondance mi-février pour validation des travaux.

Vote de validation de cette proposition par le conseil syndical : acceptation à l'unanimité des présents.

LE CONSEIL SYNDICAL SOUHAITE AUX RÉSIDENTS DE PASSER DE JOYEUSES FÊTES ET LEUR PRÉSENTE SES MEILLEURS VOEUX !

**FIN DU CONSEIL SYNDICAL A 23h10**



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)