

Rapport d'activité du conseil syndical pour l'année 2022-2023

Cette année a été mouvementée et marquée par de multiples événements qui touchent la vie de la résidence. Le conseil syndical a été, une fois encore, fortement mobilisé et je tiens avant tout à remercier chacun pour son implication au quotidien.

Le nouveau syndic de copropriété.

A la suite du vote de la dernière Assemblée Générale des copropriétaires, le Cabinet Foncia a repris la gestion de notre résidence. Cette transition a pris le temps nécessaire et aujourd'hui le gestionnaire de copropriété, Mr Morgan Pehuet, est pleinement investi et maîtrise les sujets dans leur complexité.

Renouvellement au poste de gardiennage et sécurité.

Après le départ de Gilbert Maerten, ce sont Patrice Torlet et Tano N'guessan qui sont partis à la retraite, respectivement gardien chef avec presque 40 ans passés au Belvédère et gardien de nuit depuis plus de 30 ans. Comme annoncé lors de notre dernière AG, deux nouveaux superviseurs ont été recrutés et font partie du personnel salarié du Belvédère : Allioua Aït et Ibrahima Diarra se partagent en alternance la responsabilité du PC sécurité / gardiennage. Le prestataire G2S est chargé de la mise à disposition du personnel complémentaire qui est aujourd'hui fidélisé de jour comme de nuit (y compris au centre sportif). Cette organisation permet de disposer d'une équipe pérenne et identifiée des résidents.es.

Une hausse du budget de fonctionnement

L'année a été marquée par une conjoncture économique inédite : hausse des prix de l'énergie sans précédent, inflation importante et hausse générale des coûts. Dans ce contexte, il a été toutefois possible grâce à une bonne gestion et au travail combiné du Conseil syndical et du Syndic de copropriété de tenir le budget 2022.

Néanmoins en 2023, malgré la mise en œuvre d'actions pour limiter le plus possible les effets de ce contexte économique défavorable : renégociation du contrat de fourniture d'énergie, dépenses de maintenance maîtrisées grâce aux accords-cadres négociés par Foncia (ascenseurs, extincteurs, colonnes sèches, contrat du mandataire de sécurité ...), effort collectif sur la sobriété énergétique (déclenchement du chauffage plus tardif que les années précédentes), optimisation de la masse salariale, le Belvédère se voit dans l'obligation de revoir à la hausse ses prévisions de dépenses budgétaires pour 2023 avec une augmentation de 9% par rapport au budget voté lors de la dernière Assemblée générale.

Par ailleurs, dans le cadre de la loi Alur, nous informons les copropriétaires, qu'il est désormais obligatoire de constituer un fond de travaux qui représente 5% du budget prévisionnel de la copropriété (et qui n'avait jamais été constitué jusqu'à présent).

Travaux votés lors de la dernière AG

- Porte automatique rue Danjon : Installation prévue à la fin du mois de mai par la société Negro.
- Vitrages du centre sportif : Remplacement prévu à l'automne pour pouvoir profiter de la piscine tout au long de l'été.
- Désenfumage des circulations horizontales du bâtiment B : Les nouvelles mesures de débit de désenfumage ont été réalisées et la déclaration de travaux est en cours. Les travaux ne sont pas encore programmés.
- Réfection de la sous-face du péristyle : les opérations de décapage préalable ont permis d'identifier de nombreux problèmes dans l'étanchéité de la dalle, qui ne peut être remise en peinture en l'état. Une solution de végétalisation est à l'étude et des recherches de subvention par la Ville de Paris également. Le chantier de peinture sera repris une fois l'étanchéité fonctionnelle.

Accompagnement et planification des travaux

Le conseil syndical s'est adjoint les services d'un Architecte DPLG, l'Atelier Piqueras pour l'accompagner dans différentes expertises et audits tels que la rénovation du PC sécurité / gardiennage, l'audit des faux-plafonds en staff de la dalle haute du R+1 ainsi que l'étude de la dalle de sol extérieure de l'ensemble du rez-de-jardin (problèmes de soulèvement constaté). A l'issue de ces études, l'Atelier Piqueras sera en mesure de définir les actions à mener et de prioriser les travaux à réaliser.

Autres actions menées au cours de l'année passée

- A la demande du Conseil Syndical, Free, l'opérateur propriétaire du réseau de fibre de l'immeuble est intervenu pour rénover l'ensemble de ses installations, tant sur les répartiteurs de paliers que sur le répartiteur central en sous-sol. La remise aux normes et au propre du câblage et la mise en place d'un nouveau protocole d'intervention des prestataires ont rendu à nouveau possible la connexion des nouveaux arrivants et la fin du vol de ligne de fibre préexistantes.
- Après de nombreux dysfonctionnements, l'automate de distribution de chlore du bassin de la piscine a été remplacé, il n'y a plus de déséquilibre du ph qui retardait fréquemment l'ouverture du bassin.
- Une opération de remplacement des badges vigiks est en cours. L'ancien système étant saturé et obsolète, un nouvel opérateur a été désigné. C'est l'occasion d'harmoniser l'ensemble des contrôles d'accès de la résidence et d'intégrer de nouveaux dispositifs tels que la porte coulissante rue Danjon à venir, l'accès au centre sportif du 26ème et la future porte Jean Jaurès, mise au vote cette année.
- La réorganisation et le renouvellement d'une partie du personnel a été l'occasion de rénover le local vestiaire - repos - cuisine qui leur est dédié. Cet espace a été entièrement réhabilité et du nouveau mobilier ainsi qu'une nouvelle cuisine ont été installés.

Sinistre exceptionnel

Le poste de sécurité / gardiennage a subi un sinistre au tout début du mois de juin avec l'effondrement soudain du plafond. Il a été procédé à une mise au propre provisoire en attendant les conclusions définitives de la compagnie d'assurance et du montant qui sera reversé, qui permettront de finaliser les travaux de réfection.

Travaux à voter

- Rénovation complète des 4 ascenseurs du bâtiment B : Ces équipements sont d'origine et présentent de nombreux dysfonctionnements. Sur les 17 appareils du parc, ce sont les seuls à ne pas encore avoir bénéficié de rénovation complète. Leur financement est proposé sur 3 exercices, en 6 appels afin de limiter l'impact financier tout en garantissant un maintien des coûts chez le fabricant.
- Remplacement et sécurisation des portes d'accès sur l'avenue Jean Jaurès, afin de garantir la sécurité des résidents.es et de répondre aux demandes de la police qui n'intervient pas en cas de demande, tant que l'ensemble des accès ne sont pas contrôlés. Suite à de nombreuses incivilités et actes de malveillance une surveillance par maître chien a été décidée, mais n'est pas envisageable sur le long terme.

Vie du Belvédère

Concernant la vie de la résidence, la mobilisation bénévole des habitants.es est un atout majeur pour perpétuer de multiples actions festives et intergénérationnelles. Les activités sportives et culturelles proposées par l'Association Belvédère Loisirs, le vide grenier organisé deux fois par an, les activités de la bibliothèque, et enfin la conception et l'entretien des espaces verts et du potager ainsi que l'opération "Belvédère Fenêtres" (relancée pour la septième fois) sont autant de spécificités qui font de la résidence un modèle de copropriété unique en son genre.

Fait à Paris, le 18 avril 2022.

Pour le conseil syndical,

Léa Bonilla, Présidente.