



Le Belvédère

CONSEIL SYNDICAL

Mercredi 16 décembre 2015 à 19 h 30

Présents :
M ^{mes} Aznar, Bertrand, Deconinck, Fourier, Liotard, N'Guyen (départ 21 h 30), Saint-Jore et Verdier MM. Aznar (départ 21 h 15), Baroukh, Croiset, Gallois, Petit, Ropa, Sitbon (départ 21 h 15), Soldo
Absents :
M ^{mes} Guianvarch, Horvais-Becquerelle et Portemann MM. Hadj, Kasbarian, Sauloup, Vicaire et Zindy
Nombre de présents : 16 présents votants et 8 absents

Madame ROMIEU, gestionnaire du Belvédère chez Immo de France, est excusée pour raison de santé.

1° La présidence de séance : M. Gallois

2° Le secrétariat de séance : M^{me} Fourier

3° RAPPORT DE LA COMMISSION SÉCURITÉ

--**Contrôle d'accès à la tour B par le sas du rez-de-chaussée** : le changement du classement de la tour B d'IGH Z en IGH A (statut sécuritaire moins contraignant) nous a été accordé par la préfecture de police sous condition de renforcer la séparation entre le bâtiment d'habitation B et la galerie "commerciale". (Pour mémoire, ce reclassement nous a permis de ne pas devoir installer un 2^e groupe électrogène dont l'absence était source de non conformité selon le statut d'IGH Z) .

Un dispositif de fermeture sera présenté lors de la prochaine AG concernant la porte du sas côté galerie : son ouverture sera commandée par un ensemble Vigik (système de contrôle annulable en cas de perte ou de vol) et/ou digicode (au choix de l'utilisateur, résidant du Belvédère ou professionnel de la galerie). Le système d'accès sera lui-même sous le contrôle du poste de sécurité selon les normes exigibles au regard de la sécurité incendie.

La porte du sas côté tour restera, comme elle l'est actuellement, en accès libre en dehors des heures de fermeture habituelle du sas (les professionnels de la galerie possédant déjà la clé de cette porte pourront continuer à accéder à leurs locaux aux heures de fermeture).

- Équipement sécurisant l'utilisation de la **porte de service d'accès au centre sportif** : notre mandataire de sécurité, M. Gaiao, ayant préconisé la pose d'une barre anti panique conformément à l'utilisation de cette porte comme porte de secours en cas de besoin, il sera tenu compte de son conseil pour faire établir des devis adéquats.

4° POINT SUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Rectificatif du précédent compte rendu du conseil syndical concernant les "obligations" éventuelles de travaux de rénovation énergétique : contrairement à ce qui avait été indiqué, ces travaux deviendront obligatoires en 2025 seulement pour les copropriétés (de plus de 50 lots) très "énergivores" de catégories F et G du DPE (plus de 330 kWh/m²/an de consommation d'énergie). Ce n'est donc pas le cas du Belvédère (classé en catégorie E) puisque ses dépenses énergétiques sont les suivantes : Bât. A : 314 kW/m²/ h ; Bât. C : 316 kW/m²/h ; Bât. B : 299 kW/m²/h (source : rapport Bétrec consultable sur le blog du Belvédère et sur le site du syndic ultérieurement)

Il n'y a donc, pour le Belvédère, aucune obligation de faire actuellement des travaux. En revanche, les travaux de débouage des circuits de chauffage et le raccordement de ces circuits à la boucle d'eau chaude du CPCU votés à l'AG 2015 et prévus à l'été 2016 vont déjà contribuer à faire baisser de façon immédiate notre consommation énergétique.

Après la première réunion d'information du 9 décembre, consacrée au descriptif des résultats de l'audit énergétique, la prochaine réunion organisée par la commission énergie le mercredi 13 janvier à 19h analysera les différents scénarios proposés par Bétrec afin de répondre de façon pratique à la démarche optimale à adopter. Les possibilités d'aides, de subventions et de financements 2016 seront transmises dès réception.

En fonction des avis recueillis à l'issue des réunions d'information, le conseil syndical débattrait ensuite et voterait sur les suites à donner. Près de 60% des pertes d'énergie tenant aux fenêtres, il pourra notamment être proposé aux copropriétaires intéressés par le changement de leurs vitrages d'envisager (dans un cadre privatif avec crédit d'impôts) une commande groupée pour garantir une prestation de qualité et réduire les coûts.

Aucune proposition de travaux énergétiques collectifs ne sera inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale sans avoir recueilli la majorité lors d'un vote en conseil syndical et aucune décision de travaux énergétiques collectifs ne sera prise en dehors du cadre de l'assemblée générale qui reste seule souveraine en la matière.

5°RAPPORT DE LA COMMISSION TECHNIQUE

Entretien de la piscine : le prestataire actuel, Neptune France, étant loin de donner satisfaction (34 jours de fermeture imprévue de la piscine depuis mai 2015 !), son contrat est sur la sellette.

Curage des colonnes (eaux vannes, usées et pluviales) : plusieurs sociétés ont été contactées et reçues afin de trouver un nouveau prestataire. L'état engorgé de nos colonnes commence à poser des problèmes récurrents. Leur changement ne peut pas être envisagé en bloc car il serait trop onéreux. On s'orienterait plutôt vers un curage "nouvelle génération" par ultrasons, plus efficace et moins agressif pour nos colonnes qu'un traitement hydrodynamique à "l'ancienne".

Point sur CPCU/DT/passage à la boucle d'eau chaude : sur demande de M. Richard (société DT, chauffagiste du Belvédère), des techniciens de la CPCU sont venus évaluer les travaux de raccordement qui auront lieu rue André Danjon durant l'été 2016. DT continue son investigation sur les robinets des radiateurs privés pour recenser ceux qui peuvent ou non être dégrippés ou changés, avant l'opération de désembouage du réseau qui aura lieu au printemps à la fin de la période de chauffe.

Point sur le désenfumage : le syndic doit contacter M. Richard (DT) pour obtenir rapidement un nouveau rapport réellement exploitable sur l'état du système de ventilation pour améliorer le désenfumage du bâtiment B.

Point sur les escalators :

Etant donné l'âge de nos escalators et la difficulté accrue de retrouver des pièces de rechange à chaque panne, il a été demandé à l'entreprise KONÉ, chargée de l'entretien et de la réparation des escalators, de constituer un stock de pièces en réserve dans la perspective des éventuelles pannes à venir.

La mise en place de **potelets réglementaires** en acier inoxydable en haut et en bas de chaque escalator devrait obliger les utilisateurs à se conformer aux conditions sécuritaires d'accès jusqu'ici peu respectées malgré les pictogrammes figurant sur les montants des escalators (accès interdits aux poussettes et aux diables transportant des objets volumineux ; les livraisons doivent avoir lieu rue Danjon). Ces potelets devraient protéger les escalators des dommages résultants de leur utilisation inadéquate.

Rappel signalétique : une signalétique améliorée est à l'étude, en particulier pour faciliter l'accès au 1^{er} étage des poussettes et des livraisons par les ascenseurs triplex.

Réfection urgente du **carrelage** de l'entrée de la galerie commerciale rue Danjon : des dalles cassées gênent la fermeture des portes vitrées d'accès à la galerie. Un devis a été présenté à la commission technique.

Skydôme endommagé : un des skydômes inclus dans le toit des locaux professionnels de la galerie, le long de la salle de réunion, a été cassé par un projectile tombé d'un appartement du bâtiment C.

6° COMMISSION GARDIENNAGE

La réunion du 8/12/2015 à été reportée au 22/12/2015.

7° LECTURE DU PV DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES DEUX ILOTS (du 4 novembre dernier)

--pour les réunions à venir, du matériel adapté à la salle de réunion sera loué et ou prêté afin d'améliorer la sonorisation de la salle pendant les AG ;

--l'AG entérine la participation financière de l'îlot 2 pour les travaux de raccordement des deux îlots à la boucle d'eau chaude CPCU ;

-- une subvention de 370 € est octroyée à la bibliothèque

-- l'AG décide qu'en cas de courte absence imprévue d'un gardien du centre sportif (une journée), il ne sera pas remplacé et le centre sera fermé.

-- une somme maximale de 1 000€ sera consacrée à l'acquisition d'un tapis roulant (et à un rameur si c'est aussi possible) pour la salle de sport du centre sportif

--le prix du ticket d'accès au centre sportif pour un invité non résident est maintenu à 5€

--des devis seront établis pour l'amélioration de l'éclairage des parkings

-- les badges Vigik et les bips d'accès aux parkings seront désormais vendus par le gardiennage à prix coûtant

8° QUESTIONS DIVERSES

- **Rappel des règles d'accès au centre sportif** : l'accès au centre sportif se fait sur présentation de la carte-clé de résident sur laquelle doit figurer sa photo d'identification par le gardien. Les résidents de chaque appartement peuvent inviter SEULEMENT 2 personnes (non résidentes) simultanément AVEC 1 TICKET D'ENTRÉE PAR INVITÉ. Aucune dérogation ne peut être accordée à cette règle par le gardien de piscine ou par le personnel du gardiennage du poste de sécurité.

Les enfants des résidants sont autorisés à venir seuls à partir de 11 ans seulement et doivent présenter leur carte de résidant (portant leur photo) au gardien du centre sportif. Les enfants de moins de 11 ans doivent obligatoirement être accompagnés d'un résidant adulte.

L'entrée d'enfants de moins de 11 ans non résidants est permise sans ticket payant seulement s'ils sont accompagnés d'un grand-parent résidant au Belvédère ; leur photo doit figurer sur le fichier du gardien de piscine (décision de l'AG des deux îlots).

Les obligations sanitaires d'utilisation de la piscine (affichées dans le hall d'accès) doivent être respectées et, au besoin, rappelées à l'utilisateur par le gardien du centre sous peine de se voir interdire l'accès au bassin (se doucher en passant par le pédiluve, porter un bonnet de bain dans la piscine ...).

Pour la tranquillité de tous (utilisateurs et aussi des résidants des étages sous-jacents) la piscine et la salle de sport ne sont ni une pataugeoire, ni un espace de cavalcade effrénée, ni un terrain de jeux bruyants. Elles doivent rester un espace calme de détente et de respect des autres. En cas de manquement grave, le conseil syndical pourra décider d'exclusions temporaires comme prévu par le règlement du centre.

- Le jour de permanence du syndic est transféré du mercredi matin au vendredi matin (à partir de 9 h 30) à partir de début janvier.

- Un courrier (RAR) avec copie au maire du 19^e arrondissement a été adressé à la société faisant les **travaux du foyer de la rue de Lorraine** pour nuisances sonores le dimanche matin dès 8h30 (marteau piqueur....).

- Un courrier doit être également adressé au **Diadème** (rue Danjon) avec copie à la Préfecture de Police pour rappeler les nuisances sonores et olfactives récurrentes subies par les résidants.

--**Un tableau de suivi des prestataires** intervenant au Belvédère est vivement demandé par la commission technique au syndic qui a cessé de le lui communiquer depuis 2014.

9°DATES DES PROCHAINES RÉUNIONS

- Analyse des comptes à Immo de France : Lundi 21/12/2015 à 14h
- Commission gardiennage : Mardi 22/12/2015 à 18h 30
- commission technique : date à venir

- Commission sécurité : Mardi 19/01/2016 à 18h 30
- Réunion informations énergie : Mercredi 13/01/2016, salle de réunion
- Conseil syndical : Mercredi 20/01/2016 (puis Mercredi 17/02/2016)

Le conseil se termine à 22h 20

LE CONSEIL SYNDICAL SOUHAITE AUX RÉSIDENTS

DE TRES BONNES FÊTES DE FIN D'ANNÉE

ET LES INVITE A LA GALETTE DES ROIS

QUI AURA LIEU

LE DIMANCHE 17 JANVIER 2016

A PARTIR DE 16H30

Retrouvez ce compte-rendu et suivez la vie du Belvédère sur : <http://conseil-syndical-belvedere.eklablog.fr> (mots clés sur moteurs de recherche : « Blog du Belvédère » ou « conseil syndical Belvédère »).

Vous pouvez communiquer avec le conseil syndical en adressant vos remarques et/ou demandes à blogdubelvedere@hotmail.fr ou dans la boîte à lettres 333 du bât. B.