

**- CONSEIL SYNDICAL DU 26 février 2020**

## Compte-rendu

Etaient présents :

MME BERBESSON / MME BERMANN / M. DENIS / MME GIRARD / M. LAUR / M. MAUREL /  
M. PERRON / MME DE LA ROCHEFORDIERE / MME TINCELIN / M. SUCHMANN

M. FRERE, représentant le Cabinet ATRIUM

Absents excusés : aucun

Emetteur : Richard Maurel

Ont été examinés les points suivants :

### **1 Opérations concernant le système de contrôle des accès**

Coté Hayet, le démarrage du bâtiment 50 se passe plutôt bien : sur la soixantaine de résidents, seuls 5 n'ont pas encore été raccordés ce mercredi (plus qu'un seul ce jeudi 27 matin).

En revanche tout va mal du coté maçonnerie. La société Damaso est intervenue samedi pour commencer un travail bâclé et inachevé, alors qu'elle devait intervenir lundi 24 et mardi 25, dates auxquelles elle ne s'est pas présentée. Comme M. Damaso n'est pas joignable, et le peu de travail réalisé est non satisfaisant, une décision doit être prise avant la fin de cette semaine entre Atrium et M. Maurel, probablement l'éviction de ce prestataire.

→ Il est rappelé que dès le début du chantier sur l'un des bâtiments, les résidents doivent disposer sur eux des 2 badges d'accès (ancien et nouveau) afin de pouvoir accéder librement à toutes les issues « protégées » de la Résidence.

### **2 Réfection des sols et étanchéités des Rez-de-chaussée**

Avant de prendre une décision, le Conseil Syndical de janvier avait décidé d'avoir une visibilité sur les dépenses importantes à venir, en particulier sur le chantier de consolidation des allèges des Loggias qui a fait l'objet d'une expertise courant 2019.

Nous avons donc demandé au cabinet LANDAZ d'organiser une visite avec une entreprise spécialisée dans ce type d'intervention assez pointue. Celle-ci a eu lieu le 30 janvier avec le cabinet LANDAZ et la société Freyssinet, un des leaders français pour les ouvrages béton.

Nous avons demandé et obtenu de Freyssinet une évaluation du coût de consolidation de la totalité des allèges de Loggias. Cette estimation (assez précise) est de 360.000 € TTC, mon-

tant auquel il faudra ajouter les honoraires du cabinet LANDAZ et d'Atrium, l'assurance DOM, plus un pourcentage pour aléas, ce qui donne un montant un peu supérieur à 400.000 € TTC.

Sur la base de cette information, le Conseil Syndical décide de proposer à l'Assemblée Générale 2020 la réfection des sols et étanchéités du Rez-de-chaussée pour les zones 1 et 2 de l'offre qui nous a été communiquée par le cabinet LANDAZ.

Je rappelle que cette offre comportait à notre demande 3 zones :

Zone 1 : Toutes les parties carrelées donnant sur la rue Cambronne

Zone 2 : Passage vers la crèche, sous le bâtiment 60

Zone 3 : Zone carrelée courant tout le long du Stade

Dès janvier, le Conseil Syndical avait éliminé la zone 3 dès janvier, jugée trop onéreuse en regard du service attendu.

Le montant pour ces 2 zones est de 260.000 € TTC, montant auquel il faut ajouter les honoraires du cabinet LANDAZ et d'Atrium, l'assurance DOM, plus un pourcentage pour aléas, ce qui donne un montant un peu supérieur à 300.000 € TTC.

Le Conseil Syndical a demandé à ce que l'offre soit ajustée à la baisse en tenant compte du fait que seules 2 zones sont retenues, ce qui devrait avoir une influence sur certains ouvrages initialement prévus entre les zones 1 et 3, semble-t-il n'ont plus lieu d'être.

*NB : La question de la couleur des carrelages a été posée, le blanc étant jugé salissant. Cela n'a pas d'influence sur le prix et sera donc vu après décision de l'Assemblée Générale.*

*Il faut toutefois noter que l'encrassement des carrelages a été notamment observé après la pose du revêtement antidérapant, dont l'effet a d'ailleurs tendance à disparaître après 3 années.*

### **3 Règles concernant la clôture de Loggias**

Après consultation de Me Franceschi, il s'avère qu'il ne sera pas nécessaire de soumettre à l'Assemblée Générale sous forme de résolution le texte des règles précédemment élaborées et présentées au Conseil Syndical. En effet, ce texte ne fait que mettre par écrit des règles de caractère légal.

Il suffira donc d'annexer ce texte « *Pour rappel* » à la convocation à l'Assemblée Générale.

Par ailleurs, le Conseil Syndical décide d'adoindre à ce texte une mention spécifiant que toute modification des clôtures de Loggias devra désormais faire obligatoirement l'objet d'une validation par l'Assemblée Générale.

### **4 Ascenseurs**

#### **4.1 Consolidation des portes arrière d'ascenseurs**

Lors de la mise en service des nouveaux ascenseurs, Mistral a constaté que la fermeture de ces portes nécessitait une consolidation. En effet les crémones assurant la fermeture de ces portes sont placées au centre du battant bloqueur, ceci entraîne un jeu qui risque au moindre appui de déclencher l'alerte « ouverture », et d'arrêter l'ascenseur.

Il faut donc prévoir une modification de la serrurerie permettant de ramener ces fermetures au plus près du milieu des cabines. Ces interventions doivent être opérées par un spécialiste de Mistral afin d'être assurés de leur efficacité.

Un devis pour ces interventions nous a été adressé par Mistral. Le coût pour chaque ascenseur est de 2.255 € TTC. Il ne sera pas applicable au bâtiment 56 car déjà inclus dans le devis de changement d'habillage de la cabine.

→ Il faudra prévoir 2 jours d'immobilisation pour chaque bâtiment.

Le Conseil Syndical donne son accord pour engager cette modification.

#### 4.2 Habillage de la cabine du bâtiment 56

M. Maurel indique que lors d'une réunion avec Mistral, il a pu choisir un revêtement particulièrement résistant, de couleur marron foncé, assorti d'un léger relief fin et régulier.

La barre latérale sera remplacée par une autre de section ronde identique à celles qui équipent déjà certains ascenseurs de la Résidence.

→ Cette intervention nécessitera 2 jours d'immobilisation qui viendront s'ajouter aux 2 autres concernant le serrurerie. Il sera fait en sorte que ces 2 interventions ne soient pas mitoyennes afin de « laisser respirer » les résidents.

### 5 **Vide ordures - Gestion des containers**

Différentes visites ont eu lieu avec MM. Perron, Maurel, Frère, Machy, et le cabinet LANDAZ afin de déterminer quelles améliorations pourraient être apportées à la gestion des Containers si l'Assemblée Générale vote la suppression des VO.

Donc, nous devons commencer par proposer à l'Assemblée Générale cette suppression qui est la condition nécessaire pour considérer ce qui suit comme concret.

#### 5.1 L'objectif de ces visites a été :

- D'examiner comment retirer les containers de leurs lieux de stockage actuels pour les faire migrer dans les locaux où se trouvent actuellement les trémies placées aux points de chutes des VO.
- De déterminer quelles modifications devront être réalisées pour rendre ces locaux facilement accessibles aussi bien pour les Résidents que pour les personnels en charge d'acheminer les containers vers la Voirie et retour.

#### 5.2 De ces visites, il ressort :

- Que pour les bâtiments 50 à 56, les locaux VO offriront, après évacuation des trémies, suffisamment de surface pour recevoir au moins 6 containers de diverses natures, quantité nécessaire pour assurer un service correct.
- Que pour ces 4 bâtiments, des modifications touchant les portes seront nécessaires, soit par un simple changement du sens d'ouverture, soit par un déplacement de porte. (Détail figurant dans la copie du Cahier des charges adressé au Conseil Syndical).
- Que pour deux des ces portes, l'accès serait facilité par la pose de portes coulissantes au lieu des portes battantes actuelles. Cependant, M. Landaz nous a indiqué que désormais les portes donnant accès aux locaux « poubelles » doivent être coupe-feu.  
Nous attendons de sa part de savoir si des portes coulissantes peuvent être coupe-feu, ce qui ne paraît pas évident.

#### 5.3 Cas particulier du bâtiment 60

Le local VO du bâtiment 60, une fois vidé, ne pourrait recevoir que 3 containers au mieux. Après recherche infructueuse d'un local possible, l'idée a été émise d'utiliser au 1<sup>er</sup> sous-sol une cave attenante à un petit local technique quasi vide. Les deux réunis permettant de disposer d'un local de taille suffisante.

Cette cave étant occupée par un Copropriétaire, il faut lui proposer une alternative. Ceci serait possible au 3<sup>ème</sup> sous-sol du même bâtiment, où un espace d'environ 3,5 m<sup>2</sup> permettrait de créer une cave.

M. Maurel a donc « sondé » le Copropriétaire de cette cave pour savoir s'il serait prêt à un tel échange, moyennant compensation. M. Maurel a proposé que cette compensation revête 2 formes :

- Une compensation financière pour le dérangement occasionné, et aussi le service ainsi rendu à la Copropriété.
- La prise en charge par la Copropriété d'un aménagement de la nouvelle cave avec un rayonnage en hauteur permettant d'augmenter sensiblement sa capacité, légèrement inférieure à l'originale.

Le Conseil Syndical est d'accord sur les 2 points, mais n'a pas pu se mettre d'accord sur le montant d'une compensation à proposer, et a laissé le soin à M. Maurel de traiter ce sujet avec le Copropriétaire, ce qui va être fait.

## **6 Chauffage**

Les incidents de chaufferie qui ont affecté la Résidence la privant d'eau chaude durant une semaine, voire d'eau tout court pendant plusieurs heures ont conduit M. Maurel à prendre la décision d'engager des dépenses hors délégation au regard de l'urgence.

Donc, un échangeur (19.512 € TTC) et deux pompes (6.120 € TTC) ont été remplacées en catastrophe durant la semaine dernière et cette semaine (pour la dernière pompe).

Il faut savoir que ces pompes fonctionnent en secours l'une de l'autre. Or, au moins l'une de ces pompes, constatée défectueuse depuis fin 2019, aurait dû être remplacée, et ne l'a pas été. Par ailleurs, la question se pose de savoir si la défection de ces pompes n'est pas à l'origine de la destruction de l'échangeur qui a dû être remplacé.

Donc, M. Frère m'a suggéré de faire réaliser un audit de l'installation, ce m'est apparu opportun. Nous avons donc reçu une proposition de la société WMI, cabinet d'ingénierie, pour un audit (2.460 € TTC) et une surveillance récurrente (3,720 € TTC / an).

Le Conseil Syndical donne son accord pour l'audit, mais ne voit pas l'intérêt de la surveillance récurrente. Un audit tous les 3 ou 5 ans devrait faire l'affaire.

## **7 Remplacement de Lames de faux-plafond**

Pour des raisons non identifiées, il a été extrêmement difficile de trouver le moyen de remplacer les lames tenant lieu de faux-plafond sur tout le Rez-de-chaussée de la Résidence.

Luxalon, fournisseur d'origine a enfin été retrouvé par M. Frère. Les lames anciennes n'existent plus et les nouvelles dont la gamme est très restreinte, ne se fixent pas sur les rails d'origine qu'il faudra donc changer aussi.

Ce qui est donc proposé est de changer une zone homogène (de couleur différente de l'existant), et de récupérer les lames en bon état de cette zone pour les utiliser comme remplaçantes ponctuelles pour les autres zones.

La zone proposée pour un remplacement est le passage sous le bâtiment 60, qui représente environ 100 m<sup>2</sup>.

Pour l'instant, nous ne disposons que d'une estimation faite en toute hâte par la société SMMC. Celle-ci est d'environ 21.000 € TTC.

Le Conseil Syndical donne son accord pour présenter cette résolution à l'Assemblée Générale. Un devis précis est attendu d'ici là.

## 8 Edification d'une grille coté Stade

Etant donné l'aggravation des comportements issus du Stade durant l'été, certains membres du Conseil Syndical ont été amenés à s'interroger sur le risque que représente la présence d'une cabane destinée aux jardiniers du Stade, située au pied du mur mitoyen, à peu près au droit du bâtiment 52. Cette cabane permettrait sans vraie difficulté une escalade vers notre coursive.

Après nous être assurés auprès des gardiens du Stade que cette cabane a une destination pérenne, M. Maurel a demandé qu'un devis soit établi pour l'installation d'une grille de protection au droit de cet édifice.

La société FADEM nous a adressé un devis de 11.772 € TTC pour ce travail.

Bien que le Conseil Syndical soit partagé sur la nécessité de cette précaution, il décide de présenter cette résolution à l'Assemblée Générale.

Si la décision est favorable, il faudra soumettre le projet à l'approbation de la Mairie.

## 9 Comptes

M. Laur nous indique qu'à l'occasion de la vérification des comptes, il a constaté un crédit inattendu d'environ 16.000 € issue de la société Techem, correspondant au dépôt de garantie des anciens compteurs. Et comme cette pratique n'existe plus, la bénéfice est net, donc bonne nouvelle qui s'appliquera aux compte 2019

## 10 Résolutions qui seront proposées à l'Assemblée Générale

Ces résolutions sont les suivantes :

- Réfection des étanchéités des Lots 1 et 2 tels que décrits plus haut
- Appel d'offres par le cabinet LANDAZ pour la consolidation des allèges des Loggias.
- Condamnation des Vide Ordures.
- Remplacement des lames du passage du bâtiment 60
- Installation d'une grille de protection coté Stade.

## 11 Rafraichissement de la loge des gardiens

M. Frère avait proposé que la société Bruneau qui a assuré le plan d'aménagement de l'agence Atrium rue Fondary passe aussi à la loge en vue de faire une offre.

Cette possibilité a été examinée en relation avec les Gardiens. Malheureusement, le fait d'utiliser des meubles de série fait perdre de la place dans un espace où chaque cm<sup>2</sup> compte !

Donc, après avoir fait le tour des différentes possibilités, voici ce qui est retenu :

- On ne touche ni à l'électricité, ni aux lames de plafond qui sont en bon état
- On conserve le système d'étagères en place, en remplaçant celles-ci par du neuf et en plaçant des porte étiquettes pour recevoir les noms des résidents.
- Les crémaillères et supports d'étagères restent en place
- M. Machy se chargera de la peinture, ce qui est la solution la plus rationnelle, car il interviendra par parties en tenant compte de l'activité de la loge qui ne cessera pas pour autant !
- Pour ce qui est du meuble d'accueil et des 2 meubles situés à droite, ils feront l'objet d'un remplacement sur mesure. M. Maurel va établir des plans afin que la demande de souffre pas d'approximation. Les sociétés sollicitées par M. Perron pourront ainsi plus facilement répondre à cette demande.

## 12 Affichage concernant le tri sélectif

Statu quo.

## 13 Affichage d'orientation dans la Résidence

M. Perron a établi une liste des pictogrammes nécessaires à partir de l'offre d'un fournisseur sur le WEB.. Il lui est demandé d'en faire une évaluation financière. Une fois celle-ci établie, la commande pourra être lancée, en accord avec Atrium pour le règlement.

Il faudra s'assurer du mode de fixation des pictogrammes.

## 14 Installation d'un Nichoir et d'un Abri à insectes

La Mairie reprendra la distribution en mars. Mis en attente.

## 15 Divers

### 15.1 Suggestion de Mme Offredo

Cette Copropriétaire a suggéré à M. Maurel qu'un système de gestion des livres et revues mis au rebut soit mis en place pour la Copropriété. La question lui a été posée de savoir si elle était prête à s'en charger. La réponse ayant été positive, le Conseil Syndical est d'accord sur l'idée.

M. Maurel va demander à Mme Offredo comment elle propose de s'y prendre.

### 15.2 Nettoyage des portes d'ascenseur et des escaliers

M. Frère va adresser un courrier à Universel services pour exécution.

### 15.3 Remboursement d'une dégradation sur une porte d'ascenseur

Même si cette dégradation (nettoyage d'une porte d'ascenseur avec un tampon abrasif) procédait d'une bonne intention, le Conseil Syndical n'est pas d'accord pour prendre en charge la remise en état (1.518 €) qui sera répercutée au Copropriétaire.

### 15.4 Bruits sur porte d'ascenseur du bâtiment 50

Une demande d'intervention de Mistral va être adressée par M. Frère.

## 16 Ajouté à la demande de M. Perron

### 16.1 Thèmes évoqués lors de la réunion d'hier (26/02/2020)

- Compteurs d'eau : accès en temps réels aux informations de consommation individuelles et globales (Questions posées dans mail du 22 et 23 janvier 2020 en pièce jointe)
- Présence eau rouge au N°54 -> Mme Claire Berbesson
- Electricité :
  - Par manque d'étude complète sur le système électrique et sur la consommation d'électricité (coût des ampoules/remplacement des ampoules), il a été décidé de ne pas de continuité sur ce sujet.

- Je souhaite, si vous êtes d'accord, prendre en charge ce sujet pour l'année 2020/2021.
- Pour ce faire, est-il possible qu'un second devis soit réalisé pour avoir une comparatif de coût (Note : devis FTO à date du 16 janvier 2020 d'un montant de 13k€ pour la séparation des minuteriers étage par étage).
- Est-il possible d'avoir accès aux comptes internet d'EDF et ENGIE de la résidence gérés par Atrium Gestion (nom d'utilisateur + mot de passe) ?
- Loge gardien :
  - Sociétés du 15<sup>e</sup> arrondissement contactées et recommandées par la mairie du 15 : LuluDansMaRue (<https://www.luludansmarue.org/>) et ACSP (<https://www.acsp-services.fr/> )
  - Rendez-vous prévus la semaine prochaine, en attente de créneaux

## 16.2 Thèmes évoqués lors de la réunion du 15/01/2020

- Fermeture des emplacements localisés près des boîtes aux lettres servant de poubelles (publicité, courriers, livres, bouteilles, cartons, paquets, restauration rapide)

--ooOoo--