



Chamonix-Sud

Conseil de l'Union de syndicats des copropriétaires de Chamonix-Sud

Compte rendu de la réunion d'information du 18 août 2022

Aux membres du conseil de l'Union + le directeur de l'Union.

Cette note est un rapide compte rendu de ce que j'ai exposé lors de la réunion d'information organisée le 18 août 2022, et des discussions qui ont suivi.

Participation : 80 personnes environ étaient présentes : propriétaires pour l'essentiel, mais aussi commerçants et agents immobiliers venus s'informer. La réunion s'est déroulée dans une ambiance courtoise et très attentive. Les questions et commentaires ont été nombreux.

1. Informations

J'ai commencé mon intervention en distribuant une note explicitant ce qu'est l'Union (cf. PJ n°1), insistant notamment sur le plan de notre ensemble immobilier, que j'ai mis à jour (cf. PJ n°2). Je suis en effet souvent surpris et déçu lorsque je vois les documents remis par les propriétaires à leurs locataires à la semaine : bien souvent aucun plan, ou alors un plan ancien plus du tout à jour. Il est vraiment dommage de voir tant de locataires totalement perdus lorsqu'ils arrivent à Chamonix-Sud pour la première fois, alors qu'il existe depuis toujours un plan que je remets régulièrement à jour, une vidéo très bien faite en 2007 du fonctionnement des accès au garage en sous-sol.

J'ai rappelé l'adresse de notre site Internet : <https://unionchamonixsud.fr> et j'ai incité les copropriétaires à cliquer sur l'onglet « Documentations » et à prendre connaissance des nombreux documents dont le plan du garage en sous-sol que j'ai rédigé en août 2019 avec la numérotation complète des 375 places.

J'ai ensuite fait le point sur le fonctionnement de l'Union : résolutions identiques votées par les syndicats des dix copropriétés, AG de l'Union début avril, mise en œuvre ensuite des décisions prises en AG. J'ai rappelé les principaux travaux votés cette année et indiqué l'état d'avancement :

- barrières en bois : fait
- arbre près du terrain de boules : fait
- trottoirs de la via d'Aoste : travaux prévus fin octobre
- rampe en sortie du garage via d'Aoste : en attente de devis
- suite de la rénovation de Chamonix-Sud (voir ci-dessous)
- mazot poubelles près du Chamois Blanc : fait
- mise à jour des statuts : à venir

J'ai particulièrement évoqué les sujets suivants :

- les rénovations de l'allée Marcel-Burnet et de la via d'Aoste ;
- le projet de rénovation de Chamonix-Sud ;
- le garage en sous-sol.

2. Commentaires

Rénovation de l'allée Marcel-Burnet et de la via d'Aoste

Les copropriétaires se félicitent de la rénovation de l'allée Marcel-Burnet et constatent avec satisfaction une baisse considérable de son trafic et parallèlement davantage de places de stationnement.

En réponse à plusieurs questions, nous rappelons :

- la décision de l'Union prise en 2007 lors de la réouverture du garage en sous-sol après trois années de fermeture pour travaux à la suite de l'incendie de 2004 : « un seul badge par lot » ;
- le fonctionnement de la barrière et du système de badge, identique à celui du garage en sous-sol. Rappel de ce que l'on peut lire aux entrées et aux sorties, en quatre langues :

ATTENTION

Pour entrer ou sortir, vous devez impérativement utiliser votre badge, au volant de votre véhicule, et ce même si la porte est en position ouverte. Si cette opération n'est pas réalisée, vous ne pourrez plus ni entrer ni sortir.

BE CAREFUL

You must systematically use your badge from your car to enter or leave the garage, even when the garage door is open. If you fail to do so, you will no longer be able to go in or out.

ACHTUNG !

Sie müssen systematisch Ihren Badge vom Auto aus benutzen um in die Garage rein oder rauszufahren. Wenn diese Operation nicht stattfindet, können Sie weder rein noch rausfahren.

ATTENZIONE

Per entrare o uscire con il vostro veicolo, dovete assolutamente utilizzare il vostro badge quando siete al volante, anche se trovate la porta del garage aperta, altrimenti non potrete più uscire o entrare.

La question est reposée une nouvelle fois de la fermeture de la via d'Aoste par des barrières et accès par badge.

Ce sujet a été discuté depuis plusieurs années au sein du conseil de l'Union et la solution n'est pas aussi simple qu'il n'y paraît à première vue, et ce pour au moins trois raisons :

- la via d'Aoste, comme 70 % des voies de circulation de la commune, est une « voie privée ouverte à la circulation publique » ; pour la fermer, nous devons obtenir l'autorisation de la mairie (autorisation qui nous avait été donnée en 2007 pour l'allée Marcel-Burnet en échange de l'installation des moloks en remplacement des containers-poubelles qui étaient vidés quotidiennement par la commune) ;
- le gros camion de livraison du SPAR doit pouvoir accéder quotidiennement à 5h30, à l'entrée arrière du magasin ;
- il faut éviter – autant que possible – que les conducteurs ayant badgé en sortie du garage en sous-sol aient de nouveau à badger via d'Aoste, une fois, voire deux.

Si l'on met une barrière à l'entrée de la via d'Aoste, il faut en mettre une à la sortie, côté promenade Marie-Paradis, de façon à éviter l'entrée de véhicules en marche arrière depuis la promenade Marie-Paradis. Il faut ensuite définir la localisation de la barrière d'entrée, il y a deux possibilités :

- À l'intersection avec l'avenue de l'Aiguille-du-Midi

Il conviendra de prendre en compte l'entrée du camion de livraison du SPAR et la disparition de la dépose-minute pour les clients des commerces. Pour éviter d'avoir à

badger en sortie du garage par la rampe de la via d'Aoste, il faudrait donc modifier le système actuel pour que le passage de la barrière de cette sortie de la via d'Aoste côté promenade Marie-Paradis, soit équivalente à la sortie actuelle en sous-sol. La porte devant rester fermée, il faudrait modifier la commande de sortie puisqu'elle ne se ferait plus à partir de la lecture du badge.

- Sur la chaussée de la via d'Aoste après la sortie du garage et l'entrée du SPAR
Dans ce cas, il faudra badger dans le garage en bas de la rampe de sortie, puis badger de nouveau via d'Aoste après la rampe, avant de rebadger en sortie de la via d'Aoste à l'intersection avec la promenade Marie-Paradis. Par ailleurs, cette localisation de la barrière diminuera le nombre de places de stationnement pour permettre son installation.

On rappelle que le conseil de l'Union a décidé il y a quelques années de ne pas donner suite à cette idée, le coût semblant prohibitif au regard du peu de places disponibles et de la complexité d'une telle installation. À l'issue de la discussion, nous sommes toutefois convenus de réétudier une éventuelle solution, de faire faire des devis et de proposer cette fermeture aux prochaines AG, si nous y sommes autorisés par la mairie.

Dans l'attente de cette éventuelle évolution, il est proposé de mettre un panneau (voire deux) à l'entrée de la via d'Aoste précisant « Copropriété privée, entrée réservée aux résidents » et de marquer au sol la limite de copropriété.

Ce sujet sera mis à l'ordre du jour de la prochaine réunion du conseil de l'Union.

Gestion des badges

En réponse à plusieurs questions, je rappelle que les numéros des badges qui n'ont pas été confirmés par leurs détenteurs seront prochainement invalidés. Cette vérification concerne les propriétaires des 1 294 lots ayant « droit » à un badge : 1 209 appartements et 85 lots commerciaux.

La liste des numéros autorisés contiendra donc uniquement les numéros des badges validés pour les appartements et lots commerciaux. En conséquence, les badges qui avaient été confiés à des entreprises et artisans depuis 2007 seront tous invalidés.

Projet de rénovation de Chamonix-Sud

Plusieurs copropriétaires s'inquiètent du retard pris par ce projet.

Certains s'impatientent même, étant prêts à payer dès maintenant. Un copropriétaire s'interroge sur le découpage en phases de six fois deux mois (étalement sur trois ans) et expliquant qu'on pourrait passer à quatre fois trois mois (étalement sur deux ans).

D'autres rappellent que le garage en sous-sol est un bien précieux, notamment en hiver pour se protéger des intempéries et sauvegarder le bon fonctionnement des batteries. Il convient absolument d'y faire le minimum de travaux et de privilégier les travaux de réparation de l'étanchéité à partir de l'extérieur.

Garage en sous-sol

Véhicules en infraction

Les personnes présentes se félicitent du travail considérable mené par le conseil de l'Union pour faire évacuer les véhicules en infraction avec notre règlement intérieur. On constate une nette amélioration du nombre de places disponibles, peut-être due également à la disponibilité de places au sein de l'allée Marcel-Burnet.

Grâce à nos actions, la liste ne contient plus que 9 véhicules à ce jour : 6 immatriculés en France : ils sont en cours de traitement et 3 en UK, identifiés par la gendarmerie française mais pour lesquels nous n'avons pas obtenu de la Poste les accusés de réception à la suite des LRAR que nous avons envoyées en UK aux propriétaires de ces véhicules.

« Petit train »

Les entrées dans le garage en « petit train » animent une nouvelle fois les discussions. Rappelons que ces entrées ne sont gênantes que les jours où le garage est saturé, c'est-à-dire quelques heures par an : de 19h à 7h, une vingtaine de jours par an (dernière semaine de décembre, une dizaine de jours en février, quelques jours autour du 15 août), soit moins de 3% de l'année.

La solution habituelle pour résoudre cette difficulté a été étudiée depuis plusieurs années au sein du conseil de l'Union : il faut installer un sas d'entrée, comme cela est fait dans les entrées de parkings publics, d'aéroports par exemple, mais qui disposent d'un gardien 24h/24 pour gérer les difficultés de passage.

Une autre solution est proposée : comptabiliser en temps réel le nombre de véhicules à l'intérieur du garage et lorsque l'on atteint un seuil critique, allumer une signalisation en entrée « Parking complet », solution qui sera étudiée avec le fournisseur du système de contrôle de badges.

Un copropriétaire propose une modification de l'installation qui empêcherait ces entrées : ajout d'une détection de la forme du véhicule et fermeture de la porte dès que l'arrière du véhicule aurait été détectée (moins de 500 € d'après lui) et tant pis pour le véhicule suivant sur qui se referme la porte.

Occupation actuelle

Je donne quelques informations chiffrées établies à partir de relevés que je fais quotidiennement.

Le garage sous la Tranche 2 contient 169 places matérialisées et 10 places gênantes pour la circulation mais pouvant être utilisées la nuit pour des véhicules devant partir de bonne heure le matin.

Ce nombre de places correspond à un peu moins de la moitié des 375 places du garage en sous-sol. La situation relevée montre une grande différence par rapport aux dernières années où les deux nombres de places disponibles étaient de 0 durant les soirs des 14, 15 et 16 août, ce qui n'a jamais été le cas cette année.

La situation relevée, mise à jour le 22 août à 22h, est la suivante :

légende : le relevé de 22h est en grisé.

Date et heure	Nombre de places disponibles parmi les 169 places matérialisées	Nombre de places disponibles parmi les 10 places en sus
Samedi 6 août 2022, 22h	28	10
Dimanche 7 août, 22h	11	10
Lundi 8 août, 22h	4	10
Mardi 9 août, 22h	0	6
Mercredi 10 août, 22h	0	7
Jeudi 11 août, 22h	0	6
Vendredi 12 août, 19h15	18	8
Vendredi 12 août, 22h	6	9
Samedi 13 août, 22h	12 (et 2 allée Marcel-Burnet)	8
Dimanche 14 août, 22h	0	5
Lundi 15 août, 22h	2	4
Mardi 16 août, 22h	4	8
Mercredi 17 août, 17h30	24	8
Mercredi 17 août, 22h	0	4
Jeudi 18 août, 14h	32	6
Jeudi 18 août, 22h	16	7
Jeudi 18 août, minuit	12	7
Vendredi 19 août, 17h	51	10
Vendredi 19 août, 22h	39	10
Samedi 20 août, 22h	38	10
Dimanche 22 août, 22h	58	10

Points divers

Espace jeux pour enfants – Espace canin

À la suite de la décision prise en assemblée générale des dix copropriétés début 2020, la pelouse au centre de la place Edmond-Désailoud en Tranche2 a été entourée d'un grillage. Elle est accessible aux enfants par deux petits portillons sur lesquels nous avons placé un pictogramme indiquant que l'accès est interdit aux chiens. Ces deux petits portillons étaient munis d'un ressort de fermeture et de bois empêchant les chiens d'entrer. La situation s'est bien améliorée depuis cette installation mais quelques esprits chagrins ont démonté une partie du bois pour que les chiens puissent entrer.

Nota après la réunion : ces portillons ont été modifiés depuis et un chien ne peut plus pénétrer maintenant sur cette pelouse, sauf incivilité de son maître.

Après discussion, nous sommes convenus de faire faire un devis pour la pose d'un grillage sur la pelouse voisine, entre les bâtiments Balme et Triolet, espace qui sera alors réservé aux chiens.

Entretien

Des copropriétaires s'étonnent du manque d'entretien de la place Edmond-Désailoud : muret en haut de l'escalier sous la passerelle et bancs en Tranche 1 très sales, mauvaises herbes un peu partout...

En raison des travaux à venir, nous avons arrêté ces travaux d'entretien pour éviter des dépenses inutiles. Toutefois ces équipements (bancs, muret...) seront encore là pour au moins deux ans, nous proposons donc de les faire nettoyer au printemps prochain.

Quant aux mauvaises herbes, on fera faire un traitement désherbant également au printemps.

Installation de la fibre optique

Le réseau FTTH de la Vallée de Chamonix est en cours de déploiement depuis quelques années par l'opérateur Covage (filiale d'Altice France¹), rebaptisé récemment XpFibre), opérateur retenu par la communauté de communes. L'objectif est de raccorder les 23 000 foyers et les 1 000 entreprises du territoire d'ici 2024². L'installation est en cours au pied de nos bâtiments en sous-sol.



Nota : un copropriétaire de la Roseraie signale que l'entreprise qui a installé la fibre le long de la rue du Lyret en 2021 et qui avait installé ses matériels dans le parc de la Roseraie le long de la rue du Lyret, y a oublié une chambre de tirage (gros et lourd parallélépipède rectangle en béton).

Promenade Marie-Paradis, armoire de raccordement de la fibre pour Chamonix-Sud (photo de février 2022)

¹ Altice France est le nom actuel de l'ancien opérateur Numericable-SFR renommé SFR Group puis Altice France.

² Voir <https://www.cc-valleedechamonixmontblanc.fr/index.php/component/content/article/10-rubriqueactu/actualites/985-fibre-100-du-territoire-de-la-vallee-couvert-d-ici-3-ans-23-000-foyers-et-1000-entreprises.html>

Gardiennage

Les questions relatives à la présence d'un gardien sont récurrentes. Certains pensent qu'il serait utile pour surveiller l'ensemble de nos dix copropriétés et faire respecter le règlement de copropriété (notamment les nuisances olfactives et sonores), de jour mais surtout de nuit.

Très approximativement, le coût de ce gardiennage serait de l'ordre de 100 000 euros/an, soit de l'ordre de 80 euros en moyenne par copropriétaire :

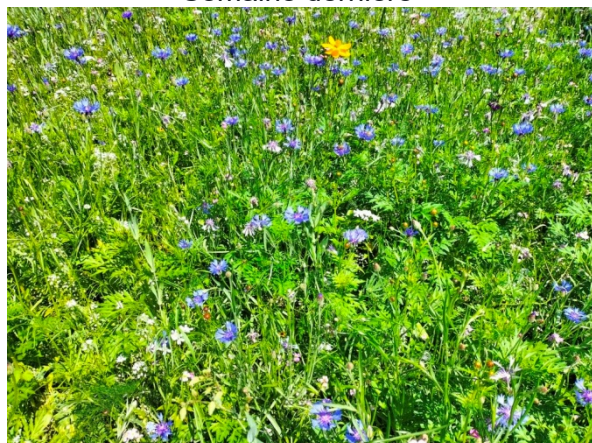
- gardien de jour : de l'ordre de 40 000 euros/an³. Nous disposons d'un local pour ce gardien, prévu dès la conception de l'ensemble immobilier. Situé au rez-de-chaussée du bâtiment H, il appartient aux copropriétaires des Tranches 1 et 2 ;
- gardien de nuit (de 19h à 7h) au moins durant 7 mois (du 15 décembre au 31 mars et du 15 juin au 30 septembre) : de l'ordre de 50 000 euros/an + local à prévoir.

Ces calculs doivent bien sûr être affinés. Le sujet sera mis à l'ordre du jour de la prochaine réunion du conseil de l'Union.

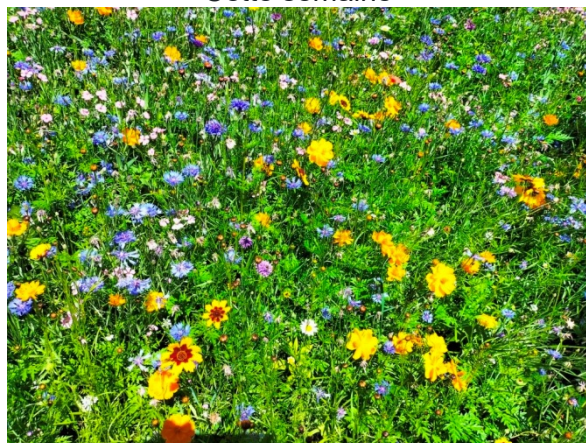
Massif de fleurs

Plusieurs copropriétaires se sont félicités de la plantation du massif de fleurs sauvages, et de l'évolution des couleurs, semaine après semaine : essai à poursuivre !

Semaine dernière



Cette semaine



Question concernant les deux copropriétés TR1/ABCDE et TR1/F

Deux copropriétaires s'étonnent que leurs bâtiments n'aient pas de noms, contrairement aux autres bâtiments. Ils proposent qu'un concours soit lancé pour les nommer.

Ce point est noté dans le compte rendu des discussions mais il ne concerne que les conseils syndicaux de ces deux copropriétés.

³ Coût d'un gardien de copropriété, voir par exemple cet article : <https://www.baticopro.com/guides/gardien-d-immeuble-cout-et-remuneration.html>