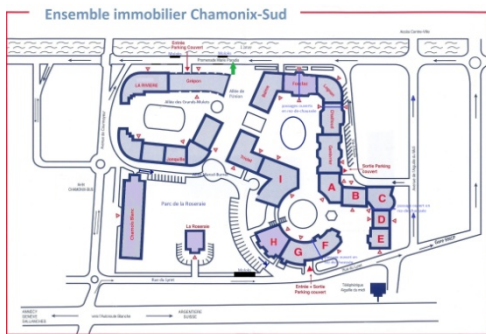




Chamonix-Sud

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

Point d'avancement au 5 septembre 2022

1. Avancement en août 2022

1.1 Communication

1.2 Occupation (allée Marcel-Burnet, garage en sous-sol)

1.3 Véhicules en infraction avec notre règlement intérieur

1.4 Informations diverses

2. Prochaines réunions du conseil de l'Union

2.1 Prochains rendez-vous

2.2 Semaine du mardi 4 au samedi 8 octobre

2.3 Semaine du lundi 14 au jeudi 17 novembre

1. Avancement en août 2022

1.1 Communication

Le mois d'août 2022 a été principalement consacré à communiquer avec les copropriétaires, occupants, commerçants.

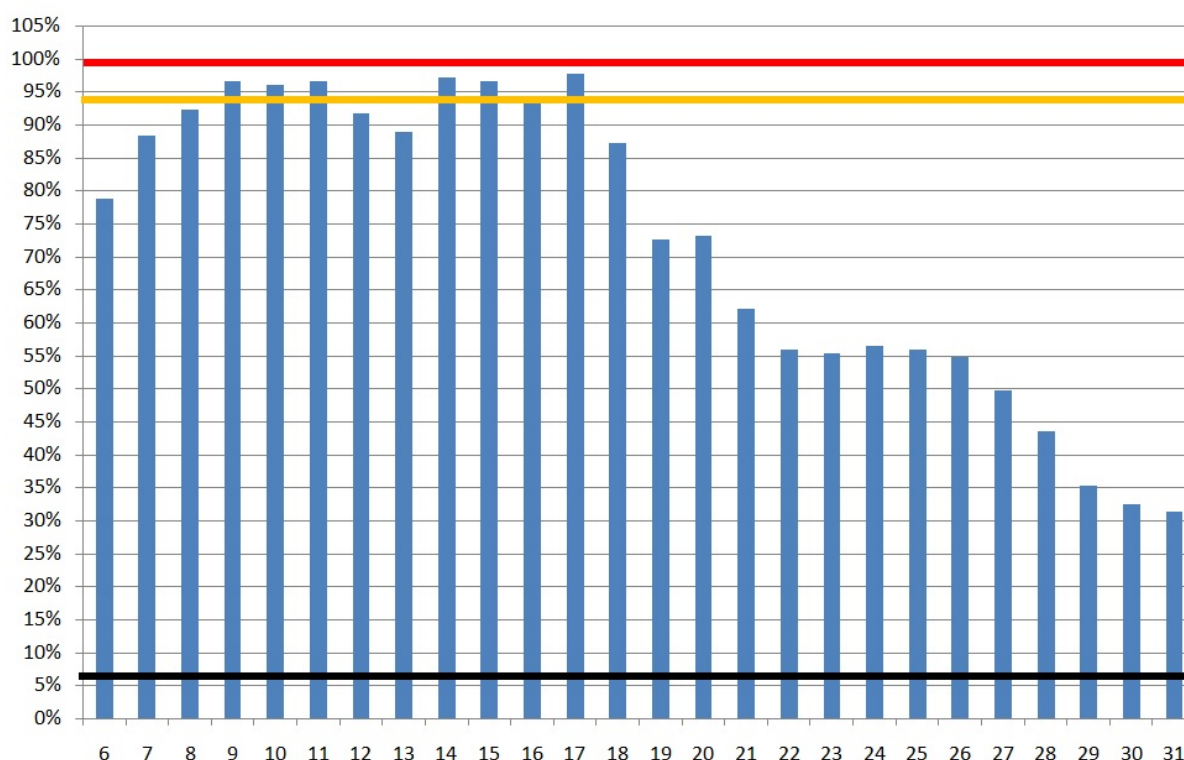
La réunion d'information pour tous, organisée le 18 août a réuni environ 80 personnes (voir le compte rendu transmis le 23 août avec ses deux pièces-jointes).

La brocante organisée chaque dimanche nous a permis également de rencontrer de nombreux copropriétaires, occupants, commerçants, et ainsi de recueillir des témoignages sur la vie quotidienne de notre village-piéton (cf. les propositions synthétisées ci-après).

1.2 Occupation (allée Marcel-Burnet, garage en sous-sol)

Nous avons tous constaté une diminution du nombre de véhicules durant ce mois d'août, en particulier allée Marcel-Burnet, mais aussi dans le garage en sous-sol. Il y a toujours eu de nombreuses places disponibles en journée.

Le relevé quotidien effectué en Tranche 2 à 22 heures montre que contrairement aux années précédentes, la saturation n'a jamais été atteinte à cette heure.



En Tranche 2, il y a 169 places matérialisées (soit près de la moitié des 375 places du garage en sous-sol) et 10 places utilisables la nuit par des conducteurs qui quittent ces places le matin. Le trait noir correspond au pourcentage de véhicules ventouses en cours de traitement, le trait orange à l'ensemble des 169 places et le trait rouge à la saturation à 22 heures.

Ce graphique montre par ailleurs qu'à la fin des vacances scolaires, le taux de remplissage était de l'ordre de 25 %, hormis les véhicules en cours d'enlèvement.

1.3 Véhicules en infraction avec notre règlement intérieur

Le 30 août à 22 heures, nous avons réalisé un relevé détaillé des véhicules en infraction (épaves, ventouses).

Rappelons (cf. le point n°3 de notre compte rendu d'avancement du 12 août 2022) que par rapport au relevé du 12 mai 2022, il ne restait que 9 véhicules : 6 immatriculés en France (en cours de traitement avec la gendarmerie) et 3 immatriculés en UK (pour lesquels nous avons des difficultés avec la Poste pour récupérer les accusés de réception, documents nécessaires pour que la Gendarmerie puisse évacuer ces véhicules).

Outre ces 9 véhicules, nous constatons le 30 août, l'arrivée de 7 nouveaux véhicules (4 en TR1, 2 en TR2 et 1 en TR3). Comme habituellement, nous avons posé dessus des affichettes pour prévenir leurs propriétaires que s'ils ne remettaient pas leurs véhicules en conformité avec notre règlement intérieur (certificat d'assurance à jour notamment), nous demanderions à la Gendarmerie de procéder à leur enlèvement.

Les immatriculations de ces 7 véhicules ont aussitôt été transmises à la Gendarmerie afin qu'elle nous transmette les coordonnées des propriétaires.

Référence		Lieu	Type de véhicule	Fin assurance	Fin CT		immatriculation
2022/27	s.o.	TR1/n°6	Volvo noire	15.01.2020	déc-18	FR	BN-063-TR (64)
2022/28	s.o.	TR1/n°11	Hyundai	07.12/2021	mars-21	FR	AN-115-KD (74)
2022/30	s.o.	TR1/n°19	BMW bleue	s.o.	s.o.	UK	SA54 VDT
2022/29	s.o.	TR1/n°42	Ford grise	s.o.	s.o.	UK	YC07 LCN
2022/03	2021/11	TR1/n°65	Suzuki jaune	07.12.2017	nov-17	FR	CK-899-25 (74)
2022/24	s.o.	TR1/n°77	Mégane bleue	01.06.2022	sans	FR	DA-726-JF
2022/08	2019/2	TR2/n°61	Peugeot 207	25.04.2019	mars-18	FR	BC-515-VL (74)
2022/34	s.o.	TR2/n°73	Jaguar	s.o.	s.o.	UK	FT06 DCO
2022/07	s.o.	TR2/n°92	Peugeot	30.05.2020	janv-22	FR	CB-463-RR (973)
2022/26	s.o.	TR2/n°122	Citroën C8	31.05.2022	sans	FR	CS-759-NZ (69)
2022/13	2019/11	TR2/n°138	Citroën	30.11.2019	janv-20	FR	EQ-152-HV (74)
2022/15	2021/17	TR2/n°146	Honda	s.o.	s.o.	UK	SF02 CKD
2022/16	2021/18	TR2/n°163	Ford	s.o.	s.o.	UK	LJZ 8769
2022/32	s.o.	TR3/n°31	Mitsubishi	31.12.2021	janv-23	FR	BZ-144-HV (74)
2022/18	2019/4	TR3/n°45	Subaru	s.o.	s.o.	UK	BP 53 GGJ
2022/25	s.o.	TR3/n°63	Seat rouge	01.08.2021	janv-23	FR	AJ-028-CE (31)

1.3 Travaux

Les deux portillons de la clôture de la pelouse centrale de la place Edmond-Désailoud ont été réparés. Il n'est plus possible maintenant à un chien en liberté d'y pénétrer.

Nous allons renforcer la signalétique sur cette pelouse (espace réservé aux enfants) et sur la pelouse voisine (espace réservé aux chiens) et ajouter un support de sachets pour déjections canines à l'entrée de la Tranche 3.

La chambre de tirage, « oubliée » près de La Roseraie par l'entreprise chargée de l'installation de la fibre optique rue du Lyret, va être enlevée.

Le passage piéton, en sortie du bâtiment Triolet, vers l'allée Marcel-Burnet va être amélioré en interdisant le stationnement de véhicules au droit de ce passage.

1.4 Fichier des badges d'accès pour véhicules

Rappel : notre ensemble immobilier compte 1 208 appartements et 82 lots commerciaux. Il y a donc potentiellement 1 290 badges d'accès. Dans les faits, 92 badges n'ont jamais été demandés : cela est dû pour l'essentiel aux copropriétaires de La Roseraie et de La Rivière. Il ya donc à ce jour 1 198 badges distribués.

Foncia, en tant que directeur de l'Union, a envoyé un courrier postal aux possesseurs de ces 1 198 badges leur demandant de confirmer ou non le numéro du badge en leur possession. Chaque réponse (courrier postal, courriel, formulaire rempli lors d'un passage à l'agence, communications des loueurs professionnels, etc) a été scannée, puis a fait l'objet d'un document au format pdf placé dans un répertoire aux 1 290 entrées. Cette tâche a nécessité un important travail de secrétariat.

Situation à mi-août 2022 : 227 destinataires n'ont jamais répondu, 875 ont validé le numéro proposé ou bien ont donné un autre numéro, 96 ont déclaré que le numéro était illisible. Nous avons créé un fichier Excel de 1 290 lignes et pour chaque ligne nous avons indiqué le bâtiment, le n° du lot, le n° de l'appartement et le n° du badge tel qu'indiqué dans le document scanné. De nombreuses anomalies sont apparues, notamment des doublons dus généralement à des erreurs de lecture des numéros de badge. Pour traiter toutes ces anomalies, nous avons repris contact avec les copropriétaires pour leur demander de relire, voire de nous envoyer une photo du badge. Cela a permis de résoudre l'essentiel des anomalies.

En parallèle, nous avons finalisé la liaison informatique entre l'équipement électronique situé dans le garage pour gérer les accès et un ordinateur chez Foncia. Cette liaison nous permet maintenant de visualiser chez Foncia en temps réel l'activité des lecteurs de badge.

À l'issue de tous ces travaux, nous avons commencé à mettre à jour le contenu de la base de données située dans l'équipement électronique du garage, par l'intermédiaire de l'ordinateur chez Foncia. Lorsque cette opération de mise à jour sera terminée (objectif-mi-septembre), cette base contiendra les informations issues de notre fichier Excel (que malheureusement nous devons recopier à la main).

Par ailleurs, le fournisseur doit nous procurer un lecteur de badge que l'on connectera via une connexion USB à cet ordinateur Foncia, ce qui permettra de lire chez Foncia un numéro de badge si nécessaire et de valider/invalider n'importe quel badge.

Le logiciel de gestion des accès semble pouvoir permettre de valider un badge pour une durée définie entre deux dates. Cela pourrait répondre à la question posée par plusieurs copropriétaires de demande d'un second badge en période creuse (hors périodes scolaires). L'idée (à débattre au sein du conseil de l'Union) serait que Foncia prêterait un badge pour une semaine, hors vacances scolaires. Il ne serait validé que pour une semaine et s'il n'est pas rendu à Foncia, le propriétaire se verra facturer la fourniture d'un badge (19,20 €).

Faisant suite à une remarque d'un copropriétaire, nous avons par ailleurs demandé au fournisseur de l'équipement situé dans le garage si ce logiciel permettait de connaître le nombre de véhicules en temps réel, et d'allumer un panneau « Complet » le cas échéant. Nous attendons sa réponse.

1.5 Informations diverses

- ➔ Les gérants du Spar ont définitivement fermé leur commerce le jeudi 25 août à 12h30. Ils ont vendu le fonds à un couple parisien qui ouvrira en décembre prochain.
- ➔ Les fonds de commerce des bars Monkey et South-Bar sont à vendre (cf. annonces dans les agences).
- ➔ Le local de l'ancienne boîte de nuit « Le Tof » est en cours de travaux. Il semblerait qu'une boîte de nuit ouvre à nouveau cet hiver. Nous cherchons à prendre contact avec la personne qui a acheté ce fonds. Nous lui rappellerons que l'entrée de ce local ne se situe pas sur la voie publique mais sur une voie privée à l'intérieur d'une copropriété privée. Elle le savait en achetant, elle doit donc en accepter les conséquences. Elle doit être à l'écoute des membres de cette copropriété et tout particulièrement de ses représentants.
- ➔ Les discussions ont repris à l'initiative de la société CGI (locataire du local appartenant à Fabien Denizot, au rez-de-chaussée du bâtiment F) pour statuer sur le couloir, mitoyen de ce local, situé en rez-de-chaussée (couloir devenu au fil des ans la « pissotière » de Chamonix-Sud). L'idée serait pour les copropriétaires du bâtiment F de créer un nouveau lot, correspondant à cet espace, de le fermer puis de le vendre. La société CGI aurait ainsi la possibilité d'étendre son local.
- ➔ Nous proposons que dans nos bâtiments, sur chaque porte d'accès au garage, un panneau « accès parking » soit posé, comme cela existait à l'origine. De même, il faudrait remettre sur les deux portes de chaque sas d'accès au parking le panneau « Porte coupe-feu – Sécurité incendie – Cette porte doit être maintenue fermée ». Toutes ces portes faisant partie des bâtiments et non pas du garage, elles ne sont pas la propriété de l'Union. Toutefois, nous pensons qu'une décision des membres du conseil de l'Union (après avoir pris contact si nécessaire avec leur conseil syndical) permettrait d'obtenir l'accord pour la pose de ces panneaux, pose vivement recommandée lors des inspections annuelles de sécurité.
- ➔ Conformément aux conclusions de notre dernière réunion avec la mairie (cf. notre compte rendu du 8 avril 2022), nous allons confirmer nos souhaits de pose par elle :
 - de potelets métalliques et bornes granite via d'Aoste le long de Pôle Emploi ;
 - d'arceaux vélos à l'angle de la via d'Aoste et de l'avenue de l'Aiguille-du-Midi ;
 - de moloks en haut de la via d'Aoste, en limite de l'avenue de l'Aiguille-du-Midi (terrain actuellement en pente), ce qui permettrait aux occupants de TR1/ABCDE (158 appartements) de trier enfin leurs déchets, et accessoirement de diminuer leurs charges.

2. Prochaines réunions du conseil de l'Union

2.1 Prochains rendez-vous

Les prochains rendez-vous :

- semaine du mardi 4 octobre au samedi 8 octobre : réunions du conseil de l'Union ;
- semaine du lundi 14 novembre au jeudi 17 novembre : réunions du conseil de l'Union ;
- mi-novembre : réfection des trottoirs via d'Aoste (intervenants : mairie, Colas, CGI...) .

2.2 Semaine du mardi 4 au samedi 8 octobre

Nous devons recevoir en septembre les rapports d'étude des deux maîtres d'œuvre retenus en avril dernier.

Durant la semaine du mardi 4 octobre au samedi 8 octobre, nous devons nous réunir pour :

- **entendre les trois maîtres d'œuvre et comparer leurs propositions, puis en tirer des conclusions ;**
- répondre aux questions relatives à la fermeture de la via d'Aoste ;
→ relire à ce sujet le chapitre rédigé en page 2 du compte rendu de la réunion d'information du 18 août dernier ;
- répondre aux questions sur le gardiennage : la présence d'un gardien de jour pour l'ensemble de nos 20 bâtiments semble impossible (quelle serait sa mission ?), par contre la présence d'un gardien qui patrouillerait la nuit durant les périodes pleines (vacances scolaires) de 22 h à 3 heures du matin, semble une bonne idée ;
- répondre aux demandes de prêt d'un badge supplémentaire pour accès véhicules (voir page 4) ;
- étudier la pose d'arceaux dans le garage en sous-sol pour y empêcher le stationnement « sauvage » les jours d'affluence ;
- étudier la proposition qui nous a été faite d'autoriser l'accès du garage aux vélos via la grille sous la passerelle, et en cas de réponse positive, définir les meilleurs endroits de pose d'arceaux pour vélos ;
- étudier la possibilité de pose d'arceaux pour vélos sur la dalle béton libérée par la suppression du mazot « poubelles » le long de la rue du Lyret ;
- étudier le plan de réfection du trottoir allée Marcel-Burnet, le long du Triolet, du Jonquille...
- étudier la possibilité de créer un cheminement piéton à l'intérieur du parc de la Roseraie : Chamois Blanc ↔ rue du Lyret ;
- demander au directeur la pose de panneaux sur les portes d'accès au garage en sous-sol (cf. page précédente) ;
- tirer des conclusions sur l'expérimentation d'un massif de fleurs sauvages ;
- continuer à réfléchir aux aménagements futurs et proposer des conclusions.

2.3 Semaine du lundi 14 au jeudi 17 novembre

Foncia doit nous remettre le 6 novembre les comptes de l'exercice 01.10.201 au 30.09.2022. L'expérience montre qu'il est bon de relire ces documents pendant quelques jours avant de les valider (corrections, questions...).

La première AG de nos 10 copropriétés sera celle du Chamois Blanc, le samedi 17 décembre 2022. Nous devons donc avoir terminé la rédaction des résolutions de l'Union un mois avant, donc le 17 novembre.

Durant la semaine du lundi 14 novembre au vendredi 17 novembre, nous devons nous réunir pour :

- réviser les comptes ; les faire corriger si nécessaire puis les valider ;
- rédiger les résolutions à présenter aux AG de nos 10 copropriétés :
 - résolutions d'ordre comptable (arrêté des comptes, budget des exercices 2022-2023 et 2023-2024),
 - résolutions liées aux futurs travaux (nota : les textes pourront être rédigés entre la réunion d'octobre et cette réunion) :
 - nouvelle rédaction de la résolution 2022 relative à la maîtrise d'œuvre des travaux pour la rénovation de l'étanchéité de la dalle,
 - autres résolutions, à partir des conclusions des discussions d'octobre,
 - annulation de la résolution n°9 de l'AG 2007.