



Chamonix-Sud

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

Compte rendu des réunions des 5 et 6 octobre 2022

Cette réunion fait suite aux discussions de l'été 2022, résumées dans la note « 2022.09.05 - Union - Point d'avancement » diffusée le 7 septembre 2022 à l'ensemble des membres du conseil (cf. la liste de ces membres, mise à jour le 5 octobre 2022, en **PJ n°1**).

À la demande de plusieurs membres du conseil, une visio-conférence a été organisée, mais aucun membre ne s'est connecté à distance.

Étaient présents : François Grégoire, Marianne Guichonnet, Karl Lindsell, Alain Mercier, Julien Saubin

Étaient excusés : Jean-Luc Charvet, Serge Chaumont, Yves Danveau, Cédric Undritz

Était invitée : Audrey Berthier (représentant Foncia, directeur de l'Union) + François-Xavier Laffin (représentant le syndic de la copropriété TR1/GH) lors de la visite du local « Loge du gardien ».

François Grégoire informe les présents que, contrairement à ce qui était prévu, les deux maîtres d'œuvre à qui nous avons passé commande en avril-mai d'une étude de l'étanchéité de la dalle, n'ont pas encore rendu leurs rapports. Leurs présentations prévues les 6 et 7 octobre sont reportées mi-novembre lors de notre prochaine réunion du conseil.

La réunion s'est déroulée en deux parties : en salle (15h30 → 19h) mercredi 5 octobre puis en extérieur (14h → 18h) jeudi 6 octobre. L'ordre du jour a été repris tel que défini dans la note de septembre précitée. Ce document rend compte des discussions de ces deux journées, en suivant l'ordre du jour :

1. Sujets évoqués durant l'été
 - 1.1 Fermeture de la via d'Aoste
 - 1.2 Gardiennage
 - 1.3 Gestion des badges des parkings
 - 1.4 Pose d'arceaux dans le garage
 - 1.5 Plans de réfection des cheminements piétons
 - 1.6 Affichettes en sous-sol
 - 1.7 Massifs de fleurs sauvages

2. Informations diverses
 - 2.1 Travaux votés non encore réalisés
 - 2.2 Travaux réalisés
 - 2.3 Pour information

3. Prochains rendez-vous
 - 3.1 Prochaines AG de nos dix copropriétés
 - 3.2 Semaine du lundi 14 au jeudi 17 novembre

1. Sujets évoqués durant l'été

1.1 Fermeture de la via d'Aoste

François Grégoire rappelle que la question de la fermeture de la via d'Aoste est régulièrement posée par des copropriétaires et qu'il serait utile de pouvoir répondre par un compte rendu de réunion, validé par les membres du conseil. Ces copropriétaires constatent à juste titre que les places de stationnement sont en libre accès à tous les véhicules et qu'elles nous sont quasiment indisponibles alors que cette voie nous appartient.

Il est rappelé que :

- 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.

Après discussion, il est conclu que :

- le coût de la fermeture de la via d'Aoste apparaît prohibitif en regard du nombre de places de stationnement disponibles (21 + 2 dépose-minute + 1 place de livraison) ;
- il est urgent d'attendre la mise en œuvre des limitations d'accès envisagées par la mairie quant à la piétonisation du centre-ville (notamment rue du Lyret puis avenue de l'Aiguille-du-Midi) ;
- le débat est clos tant que ces deux derniers points n'ont pas évolué.

Toutefois :

- il pourrait être utile de placer des panneaux « voie privée » à l'entrée de la via d'Aoste, dont on peut penser qu'ils seront dissuasifs pour des automobilistes de passage ;
- de même, on pourrait envisager d'installer, côté avenue de l'Aiguille-du-Midi, un portique en deux parties afin de limiter l'accès aux utilitaires et camions, mais ce portique devra toutefois être ouvert quotidiennement par le camion de livraison du SPAR. L'idée n'est pas retenue pour le moment.

Action Foncia : s'assurer de la possibilité de placer des panneaux « voie privée » et si oui, les faire installer.

1.2 Gardiennage

La question du gardiennage revient régulièrement également. L'idée d'un gardien de jour est débattue mais vite abandonnée compte tenu de l'étendue de notre ensemble immobilier et de la difficulté de définir ses missions. Les deux représentants présents de syndicats qui ont l'habitude de contrats de gardiens d'immeubles à Chamonix nous confirment dans nos conclusions. Il convient de bien séparer les besoins : au quotidien (nettoyage, poubelles...) et la nuit pour traiter les difficultés en saison haute.

L'idée de faire appel à une société de gardiennage de nuit en « saison haute » pour disposer de deux gardiens de nuit de 22 heures à 3 heures, semble plus pertinente. Des devis seront proposés lors de notre prochaine réunion.

Action Foncia : faire faire des devis.

Nous devons proposer à ces personnes un local disposant de toilettes et de moyens de repos. La question est posée de la remise en état du local « loge du gardien ».

On rappelle :

- que le promoteur avait initialement prévu un local dit « loge du gardien » lors de la conception de la première partie de notre ensemble immobilier (qui correspond aujourd'hui à ce que nous appelons Tranche 1 et Tranche 2) : voir à ce sujet les extraits des deux règlements de copropriété de cette première partie (en **PJ n°2**) ;
- que ce local, situé au bâtiment H comprend un grand appartement, coupé en deux : un studio accessible par l'escalier à gauche de la passerelle située entre les bâtiments H et I, et un 2 pièces/cabine accessible par un escalier côté allée Marcel-Burnet ;
- que ce local a été utilisé par le personnel de Pierre&Vacances lors de sa présence à Chamonix-Sud puis squatté.

Nous avons visité ce local avec le représentant du syndic du bâtiment H. Le coût de rénovation de la totalité de ce local est estimé à 50 000 euros au minimum. Dans un premier temps, seul le studio pourrait être remis en état. Reste à en définir le financement.

Le sujet ne concerne pas directement l'Union puisqu'elle n'est pas le propriétaire de ce local, mais elle est intéressée à la disponibilité de ce local si l'on donnait suite au projet de gardiens de nuit. Dans ce cas, l'Union pourrait louer ce studio.

Ce local appartient aujourd'hui aux propriétaires TR1 (352 appartements et 36 lots commerciaux : 32,2 % de l'Union) et TR2 (313 appartements et 41 lots commerciaux 25,0 % de l'Union). L'idée avait été émise plusieurs fois dans le passé de remettre en état ce local, puis de le donner à la location, voire de le vendre (le président du conseil syndical de la TR2 rappelait son attachement à ce local lors de l'AG de l'Union de 1996).

On pourrait envisager un accord entre les copropriétaires de ces lots, malheureusement il n'existe aucune entité juridique en place pour les rassembler, faire faire des devis, passer commande et payer les factures, puisqu'il n'existe pas de copropriété TR1+TR2. Un accord amiable entre ces deux copropriétés pourrait être trouvé mais il serait juridiquement contestable. De même, à qui l'Union pourrait-elle louer le studio ?

Dans un premier temps, nous demandons au directeur de l'Union, en lien avec le syndic de la copropriété TR1/GH de faire faire des devis de remise en état du studio.

Action Foncia : faire faire des devis.

Par ailleurs, la remise en route du syndicat principal TR1 est de nouveau évoquée. Le syndic de la copropriété GH propose son aide en liaison avec les syndics concernés (Foncia pour TR1/ABCDE et F, GrossetGrange pour TR1/I et Foncia pour TR2).

Action des quatre copropriétés TR1 (syndics et conseils syndicaux) : étudier le meilleur moyen de remettre en route le syndicat principal TR1.

Puis **action commune TR1-TR2** : étudier la meilleure façon de traiter la situation juridique de ce local.

1.3 Gestion des badges des parkings

François Grégoire rappelle le travail effectué depuis le mois de mai. Nous avons aujourd'hui une base de données qui ne contient que les numéros des badges validés par les copropriétaires : 875 sur les 1 290 badges potentiels (lots principaux : 1 208 appartements + 82 lots commerciaux). Tous les autres badges ont été invalidés. Foncia a depuis mis en place une procédure de réactivation des badges à chaque fois qu'un copropriétaire, qui n'avait pas répondu au courrier postal du mois de mai, le demande. Cela concerne actuellement 4 à 5 badges par jour.

Nota : la charge de travail correspondante (estimation de 45 jours de travail depuis 6 mois) n'a pas été facturée par Foncia.

Plusieurs copropriétaires ont demandé de pouvoir disposer d'un second en période creuse (hors périodes scolaires). Nous avons étudié le logiciel de gestion des entrées/sorties, il permettrait de valider de nouveaux badges pendant une période définie au moment de la validation. L'idée est débattue de prêter 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 badge¹ (16,80 €). Après discussion, il apparaît que cette idée qui semblait intéressante au départ, est une « fausse bonne idée » eu égard au temps que Foncia devra y consacrer et pour nous à la gestion inévitable de véhicules ventouses /épaves. Il est donc décidé de conserver le fonctionnement actuel qui pourra être

¹ Il est rappelé que les badges sont achetés par l'Union puis revendus par l'Union au prix d'achat. On ne peut pas vendre à un autre tarif et on ne peut pas demander de caution.

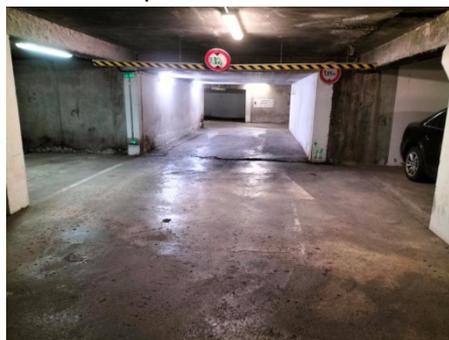
revu dans quelques années après avoir tiré des conclusions sur l'occupation des places de stationnement.

1.4 Pose d'arceaux dans le garage

La discussion est ouverte de poser des arceaux dans le garage en sous-sol pour empêcher le stationnement « sauvage » les jours d'affluence. Ces arceaux seraient posés de façon à pouvoir être utilisés pour accrocher des vélos.

Le principe est retenu. Après avoir fait le tour du garage, nous avons retenu un emplacement particulièrement critique en sortie TR2 et entrée TR3. Les membres du conseil non présents sont invités à donner leur avis sur d'éventuels emplacements à privilégier pour la pose de ces arceaux.

Arceaux à poser à droite



Le principe de la pose de racks à vélos est évoqué et retenu. Nous pourrions autoriser l'accès du garage aux vélos de deux façons :

- Accès par la grille sous la passerelle. Cette grille – de responsabilité Union – peut être ouverte par deux clefs : une clef propre aux copropriétaires du Chamois Blanc, et la clef dite « Marcel » mais sa copie semble impossible. Nous demandons à Foncia de faire faire des devis pour remplacer cette clef « Marcel » par un autre système. Des racks à vélos pourraient être installés près de cette entrée, à l'entrée du bâtiment G (sur la place de gauche et au fond).
- Accès par la sortie voiture condamnée de la promenade Marie-Paradis. Pour cela, il faudra changer la porte et y installer des serrures à clés sécurit. Des racks à vélos pourraient être installés le long du mur, en bas à gauche de la descente.

Action Foncia : faire faire des devis.

Action membres du conseil absents : donner son avis sur les emplacements proposés.

Racks à vélos à l'entrée du bâtiment G



Racks à vélos près de la sortie condamnée



L'idée de poser des racks à vélos sur la dalle béton libérée par la suppression du mazot « poubelles » le long de la rue du Lyret est évoquée, mais pas retenue. Nous craignons que ces emplacements soient utilisés par des personnes extérieures à l'ensemble immobilier.

1.5 Plans de réfection des cheminements piétons

Lors de la visite en extérieur, nous avons défini en détail les modifications à apporter aux cheminements piétons de l'allée Marcel-Burnet le long du Triolet avec la création d'un accès PMR en entrée du Triolet.

Action Foncia : faire faire des devis.

L'idée a également été retenue de proposer l'aménagement d'un cheminement piéton à l'intérieur du parc de la Roseraie (depuis le rez-de-jardin du Chamois-Blanc vers la grille d'accès au garage). D'autres cheminements, dont une liaison vers l'allée de l'Union pour rejoindre la piste cyclable, ont été discutés mais n'ont pas été retenus pour le moment. On reprendra la discussion après avoir tiré les conclusions du premier cheminement. De la discussion, est ressorti le besoin d'installer quelques bancs dans le parc de la Roseraie, des distributeurs de sacs pour déjections canines, et éventuellement le marquage au sol d'un « espace canin ».

Action Foncia : faire faire des devis.

Nous proposons la réfection de l'aménagement devant le bâtiment G, rue du Lyret : construction de deux escaliers face aux entrées du bâtiment G et de la laverie + accès PMR.

Action Foncia : faire faire des devis.



1.6 Affichage au sous-sol

Nous avons proposé que dans nos bâtiments, sur chaque porte d'accès au garage, une affichette « accès parking » soit posée, comme cela existait à l'origine. De même, nous proposons de remettre sur les deux portes de chaque sas d'accès au parking l'affichette « Porte coupe-feu – Sécurité incendie – Cette porte doit être maintenue fermée ».

Un membre de l'Union nous demande de vérifier au préalable que ces portes dites « coupe-feu » sont réellement « coupe-feu ».

Action Foncia : enquêter sur le caractère « coupe-feu » de ces portes.

Tous les membres présents donnent leur accord pour la pose de ces affichettes sur ces portes, même si elles appartiennent aux bâtiments et non pas à l'Union.

1.7 Massifs de fleurs sauvages

L'expérimentation le long d'une partie de la pelouse en bas du Jonquille a été appréciée. Après avoir fait le tour de notre ensemble immobilier, nous proposons de l'étendre à l'ensemble de la pelouse sur la gauche ainsi que devant le Chamois-Blanc.

Action Foncia : faire faire des devis.

2. Informations diverses

2.1 Travaux votés non encore réalisés

Réfection de la sortie du garage via d'Aoste : nous sommes toujours en attente d'autres devis que celui de CGI.

Action Foncia : poursuivre la recherche de devis.

2.2 Travaux réalisés

Il est demandé si lors des travaux de réfection de l'allée Marcel-Burnet, Colas nous a remis un « plan de recollement ».

Action Foncia : voir avec Colas

Nous proposons que les supports en plastique des anciens poteaux des barrières bois situées parc de la Roseraie le long de l'allée Marcel-Burnet soient retirés.

Action Foncia : faire faire des devis.

2.2 Pour information

La mairie a démarré les travaux de voirie devant le Chamois-Blanc.



Les discussions se poursuivent entre 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.



3. Prochains rendez-vous

3.1 Prochaines AG de nos dix copropriétés

Nous sensibilisons les conseils syndicaux à définir au plus vite les dates des AG des dix copropriétés. Plus tôt ces AG auront lieu, et plus tôt nous pourrons organiser celle de l'Union, et ainsi mettre en œuvre les résolutions qui auront été votées.

Les dates actuellement définies sont :

- TR2 : 18 février 2023
- TR3/Grépon et TR3/Jonquille : 28 janvier 2023
- TR4 : 17 décembre 2022

3.2 Semaine du lundi 14 au jeudi 17 novembre

Foncia doit nous remettre le 8 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 ;
- écouter les trois maîtres d'œuvre (exposé de leurs propositions, réponses à nos questions) et conclure sur ce que nous décidons ;
- 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),
 - annulation de la résolution n°9 de l'AG 2007,
 - résolutions liées à la suite des travaux de rénovation de l'étanchéité de la dalle,
 - résolutions liées aux sujets évoqués dans ce compte rendu (dans le même ordre) :
 1. Mettre en place un gardiennage de nuit en « saison haute »
 2. Installer des arceaux pour empêcher aux véhicules de se garer aux endroits gênants pour la circulation.
 3. Installer des racks à vélos dans le garage en sous-sol et proposer son accès pour les personnes désirant y mettre leur vélo. Ceci par deux endroits : la grille sous la passerelle et la sortie condamnée promenade Marie-Paradis.
 4. Refaire le trottoir avec accès PMR devant l'entrée du Triolet , allée Marcel-Burnet.
 5. Améliorer le cheminement piétons dans le parc de la Roseraie en matérialisant les passages empruntés fréquemment.
 6. Installer des bancs, des supports de sacs de déjections canines et marquer au sol un « espace canin » dans le parc de la Roseraie.

7. Refaire le trottoir, la montée d'escaliers, et construire une rampe PMR devant le bâtiment G, rue du Lyret.
8. Semer des fleurs sauvages devant le Chamois-Blanc à la place de la pelouse actuelle, et sur toute la longueur de la façade Sud du Jonquille, là où l'essai a eu lieu.