



## Bulletin d'information des résidents de l'immeuble Le Panoramis

**N° 11 – mai 2007**

### **Editorial**

Ces dernières semaines ont été fertiles en débats, non seulement en France en général, mais aussi au Panoramis, avec une réunion de quartier le 2 avril dernier et une assemblée générale de la copropriété le 23 avril. Notons que ces deux réunions étaient partiellement liées, puisqu'on y présentait et discutait, entre autres, le projet de rénovation de la rue des Réservoirs et ses conditions de réussite, liées à l'approbation par l'assemblée générale de certains aménagements des parkings extérieurs du Panoramis. Ce projet a finalement été approuvé et les travaux devraient s'échelonner durant le troisième trimestre 2007.

D'autres travaux sont prévus au Panoramis : à partir du 14 mai commencera le premier cycle des travaux de rénovation des ascenseurs, qui, par tranche de 4 ascenseurs sur 5 semaines (6 semaines pour la 1<sup>ère</sup> tranche), concerneront tous les ascenseurs jusqu'à fin décembre.

Dès le 14 mai, les ascenseurs **E (1803)** et **F (1804)** situés aux 2 et 4 Réservoirs seront notamment mis hors service pour six semaines. Ces deux ascenseurs permettaient l'accès aux 3 niveaux de parkings en sous-sol. Dès lors, l'**ascenseur I (1807)** au 8 Réservoirs sera rendu accessible à tous les possesseurs d'une carte parking, permettant ainsi l'accès aux 3 sous-sols,

Notons enfin que les propriétaires présents à la dernière assemblée générale, sur proposition du conseil syndical, ont voté à l'unanimité une motion adressée à la direction générale de notre syndic Icade-Villa. Cette motion demande de façon pressante que le syndic améliore sa gestion des contrats, systématise les transferts d'informations vers le conseil syndical et adapte ses moyens administratifs, comptables et informatiques pour une meilleure efficacité.

Le conseil syndical a démontré récemment (ascenseurs et assurances) sa détermination pour la réduction des charges et pour l'optimisation des services aux copropriétaires. Il importe que cette

bonne volonté trouve un écho chez le syndic, son interlocuteur naturel. Diverses erreurs de logistique lors de la dernière Assemblée Générale soulignent, si besoin en était, la nécessité et l'urgence d'un véritable redressement.

### **Le montant des charges au Panoramis - Deux constatations rassurantes**

Lors de la récente assemblée générale, un tableau a été présenté qui montrait qu'en 1992, les charges globales de la copropriété étaient de 8.107.169 FRF, soit, en euros corrigés de l'inflation, **1.538.468 €** en valeur d'aujourd'hui.

Ce chiffre, comparé aux **1.524.166 €** du budget 2007 revu (hors rénovation des ascenseurs), indique que nos charges sont restées sensiblement au même niveau en euros constants durant les quinze dernières années. C'est le résultat d'efforts continus pour maintenir la pression sur les dépenses et pour revoir et renégocier les contrats de la copropriété.

Un tableau récent, publié par la revue Le Particulier Immobilier (mai 2007) sur la base d'éléments collectés par la CNAB, permet une intéressante comparaison.

Cette revue propose de calculer les charges moyennes au m<sup>2</sup> d'une copropriété en partant d'un montant de base, corrigé par divers facteurs spécifiques qui peuvent faire varier les charges de fonctionnement. Dans le cas de Panoramis, on aurait la formule :

**6,3 €/m<sup>2</sup> \* 1,618 (chauffage collectif) \* 1,329 (ascenseurs) \* 1,234 (personnel permanent) \* 1,045 (espaces verts) \* 1,150 (VMC) \* 1,111 (nettoyage extérieur) \* 1,159 (entretien espaces verts) \* 1,005 (gardiennage) \* 2,701 (localisation région parisienne).**

Ce calcul complexe donnerait finalement 70,22 €/m<sup>2</sup> soit, pour le Panoramis un total théorique de charges d'environ **2.200.000 €** alors que nous sommes en fait à **1.524.000 €** en 2007 hors rénovation ascenseurs.

---

## Le paiement des charges de la copropriété

A la demande du conseil syndical, le syndic Icade-Villa offre deux nouvelles modalités de règlement des charges, à côté du classique règlement par chèque bancaire.

D'une part, un **virement bancaire** peut être effectué, notamment par Internet. Les coordonnées RIB du syndic sont :

Code Banque : 14978  
Code guichet : 00100  
Numéro de Compte : 20002SCV21A  
Clé RIB : 55  
Domiciliation : Banque NSM Entreprises  
3, avenue Hoche  
75008 Paris

IBAN : FR63 1497 8001 0020 002S CV21 A55  
BIC : NSMEFRPPXXX

D'autre part, on peut opter pour un **prélèvement automatique** des montants de charges en remplissant et transmettant au syndic le formulaire de demande de prélèvement qui est disponible sur le site [www.le-panoramis.net](http://www.le-panoramis.net) page « vie pratique » ou en le demandant auprès du syndic.

---

## Les groupes ADIRKA exposent

Le groupe "**Peinture-Aquarelle-Sculpture**" présentera ses travaux du 30 mai au 2 juin 2007.

De même, le groupe "**Patchwork**" présentera ses travaux du 21 au 28 Septembre 07.

---

## A-Z : tout un alphabet de services à la disposition des résidents du Panoramis

Les sympathiques gérants du magasin A-Z, rue des Réservoirs, se proposent d'alléger les perturbations occasionnées par les travaux de rénovation des ascenseurs.

Ils rappellent qu'ils assurent **gratuitement** (ascenseurs en service ou non) la livraison à domicile pour les clients du Panoramis. Ils sont également à même de fournir aux résidents tous les titres de **journaux, hebdomadaires et périodiques** que ceux-ci souhaiteraient recevoir.

Rappelons enfin que ce magasin est ouvert tous les jours de la semaine de 7h30 à 13h00 et de 15h00 à 20h15 sauf le dimanche après-midi. Le téléphone est le 01 42 83 39 36

---

## Votre maraîcher à domicile

### Une initiative intéressante : les AMAP

Le sigle AMAP signifie Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne.

#### Les objectifs d'une AMAP :

Les objectifs visés sont au nombre de trois :

- Faciliter l'accès (et l'éducation) à une **alimentation de qualité**,
- Assurer une **sécurité financière aux agriculteurs** qui s'engagent dans une démarche d'agriculture raisonnée et durable
- Recréer un **lien social** entre agriculteurs et citoyens,

#### Les bases du fonctionnement :

Un groupe de consommateurs passe un contrat avec un agriculteur local (souvent un maraîcher). Chaque consommateur s'engage à acheter par souscription sa part de récolte, en général sous la forme d'un panier hebdomadaire d'une valeur typique d'une quinzaine d'euros.

Les produits fournis sont frais, de saison, diversifiés. Les cultures sont effectuées avec les méthodes les plus naturelles possibles (label « bio » éventuellement). La distribution hebdomadaire par le producteur est centralisée, et les « paniers » sont constitués par des volontaires de l'association avant répartition.

Ce résumé est très succinct et incomplet. Pour plus de précision consulter le site : <http://amap-idf.org/>

### Un Projet AMAP pour PANORAMIS ?

Une AMAP type fonctionne typiquement avec une trentaine d'adhérents.

La « communauté PANORAMIS » pourrait se prêter à la constitution d'une telle association : foyers concentrés sur un espace géographique unique, population et « sociologie » variée.... Le démarrage demande du travail !!

Mais le résultat en vaut la peine.... Je suis donc à la recherche de :

- **personnes potentiellement intéressés** pour être membres d'une telle association...
- quelques **volontaires disponibles** pour participer à la création.

Denis Udrea - 24 Avenue des Canadiens  
denis@udrea.fr -- Tel. : 01 48 83 97 74 / 06 82 85 22 17

---

Le présent bulletin est distribué dans les 550 boîtes aux lettres de la résidence.

---

contacts pour le bulletin, le courrier et le site Internet :  
[www.le-panoramis.net](http://www.le-panoramis.net)  
grisay@attglobal.net  
Léon GRISAY - 22, avenue des Canadiens - Saint-Maurice