

CONSEIL SYNDICAL DU 12/11/2014

Présents :

CS : MM. Boutemy, Brun, Ogereau, Vautherin, Wilthien.

Immo de France : M. Lesage Directeur Immo de France Paris
M. Bouesnard Nouveau gestionnaire Tour Athènes

1) Immo de France

Nouveau gestionnaire : M. Lesage présente M. Christophe Bouesnard, le nouveau gestionnaire de la Tour. Cette nomination fait suite au départ de Mme Vallée, la gestionnaire précédente, qui a mis fin à son contrat de travail et quitté Immo de France de façon soudaine, sans même exécuter son préavis.

De ce fait la transmission des informations entre Mme Vallée et M. Bouesnard n'a pu être réalisée correctement. M. Bouesnard travaillera avec son assistante habituelle, Mme Nagera. L'assistante de Mme Vallée, par ailleurs à temps partiel pour raisons médicales, assistera en « back-office ».

Les permanences mensuelles pour les copropriétaires seront maintenues, probablement le mardi comme actuellement, la date sera confirmée rapidement par M. Bouesnard.

M. Bouesnard programmera une réunion avec M. Machado dès le retour de congés de ce dernier, pour prendre connaissance des spécificités techniques de la tour.

Fonction de mandataire de sécurité (obligatoire pour les Immeubles de Grande Hauteur) : c'est Mme Vallée qui assurait cette fonction pour Athènes. M. Lesage ne souhaite plus qu'Immo de France prenne en charge cette mission, qui devient de plus en plus technique et nécessite une expertise pointue. Il a négocié avec M. Giffard (mandataire de sécurité) un contrat cadre qui pourrait être appliqué à Athènes. Le coût annuel (6000 € HT) viendra en déduction du contrat d'Immo de France, puisque n'assurant plus la prestation. M. Giffard est connu du Président du CS et jugé compétent. La modification se faisant à coût nul pour la copropriété est validée par le Conseil Syndical.

2) Tour Athènes et Dalle des Olympiades

M. Wilthien présente à MM. Lesage et Bouesnard les conditions de fonctionnement des Olympiades, avec la partie « horizontale » gérant les parties communes aux différents immeubles, et la partie « verticale », propre à chaque bâtiment

La gestion horizontale est sous la responsabilité de l'ASL Olympiades (ASLO), dont la Tour Athènes représente 4.77% (Paris Habitat, l'office public de l'habitat de la ville de Paris, qui gère les HLM et ILN de la dalle représente 44%). Le syndic de l'ASLO est la société ADYAL.

Le budget de la partie horizontale est d'environ 5,8 M€ pour le fonctionnement, et de 1.5 M€ pour les travaux. La Mairie de Paris subventionne le fonctionnement chaque année (467 k€ en 2013).

La mairie subventionne également les travaux (à hauteur de 90% pour la rénovation des accès à la dalle, à l'exception de l'accès Baudricourt car l'ASLO n'avait pas voulu réaliser les travaux dans les conditions demandées par la Ville, en particulier la suppression de la rampe).

Le gestionnaire d'Athènes pour Immo de France doit, outre la gestion de la tour elle-même, assister MM. Wilthien et Ogereau, qui représentent Athènes à l'ASLO et, en particulier participer aux réunions mensuelles et à l'Assemblée Générale de l'ASLO. Le Conseil Syndical renouvelle sa confiance en ses représentants à l'ASLO.

3) Charges Tour Athènes

Concernant les charges d'Athènes proprement dites, le Conseil demande au syndic de regarder comment réaliser une présentation plus synthétique que les tableaux de chiffres présentés pour les Assemblées Générales de la copropriété, afin de faciliter l'analyse des différents postes de dépense et de leur évolution d'une année à l'autre (dans l'esprit de ce qu'avait préparé PH Wilthien pour la dernière AG).

M. Lesage indique que cette demande sera étudiée, le logiciel comptable devant permettre de le faire de façon quasi automatique, mais n'ayant pas encore été utilisé ainsi jusqu'à présent.

4) Remplacement des fenêtres (point 1 du CR du 14/10)

Suite au départ de Mme Vallée Immo de France n'a pas contacté d'autre prestataire. Les prestations souhaitées sont expliquées à M. Bouesnard qui réalisera ce travail et présentera les résultats à la prochaine réunion du Conseil.

5) Curage des canalisations de descente (point 4 du CR du 14/10)

À relancer après le retour de M. Machado.

6) Ascenseur de gauche, batterie basse, en panne (point 5 du CR du 14/10)

Le courrier recommandé a bien été envoyé à Koné, qui a répondu le 03/11. La pièce défectueuse (limiteur de vitesse) a été remplacée, et une pièce identique stockée en cas de défaillance sur l'un des autres ascenseurs).

M. Lesage contactera un interlocuteur à son niveau chez Koné France pour attirer l'attention sur la qualité de prestation à assurer dans la maintenance des ascenseurs de la tour.

7) Chauffage

La tour a un contrat de type P3 (Gros entretien et renouvellement) avec la SECMA. Un tel contrat est supposé couvrir tous les frais, y compris le remplacement de pièces quand c'est nécessaire. Mais il y a en fait peu de remplacements. Le Conseil se demande si il ne vaudrait pas mieux passer en contrat de type P2 (Conduite et petit entretien), moins cher, mais avec un remplacement payant des pièces.

Le sujet est à analyser, en fonction de la date d'expiration du contrat actuel (à préciser par le syndic pour la prochaine réunion). Le syndic pense par ailleurs utile de faire réaliser un audit indépendant pour vérifier le travail réellement réalisé par la SECMA.

8) Etanchéité terrasse et trous dans la façade (point 8 du CR du 14/10)

Le syndic relancera M. Acquenin pour la proposition d'honoraires pour la réparation des trous dans les façades et pour l'audit sur l'étanchéité de la terrasse.

Il conviendrait en complément de faire regarder le rôle exact des grosses tringles métalliques situées au-dessus des fenêtres et dont un copropriétaire (app 2553) a signalé qu'elles étaient assez fortement oxydées dans son appartement. Il est d'accord pour montrer ce point à M.Acquenin.

9) Humidité dans certaines caves (point 9 du CR du 14/10)

Les travaux ont eu lieu après la remise en service de l'ascenseur. À revoir en période de pluies importantes.

10) Budget (point 10 du CR du 14/10)

Téléphone : à revoir à la prochaine réunion.

Taxes de formation : le syndic fournit les imprimés de déclaration de ces taxes pour l'année 2014.

La taxe AGEFOS PME est de 0,40% de la masse salariale des employés de l'immeuble (161 469 € en 2013) pour le « plan de formation » et de 0,15% de la masse salariale pour la « professionnalisation », soit un total de 888,08 €.

Il y a par ailleurs une taxe FONGECIF de 28 € à payer sur les rémunérations des CDD.

11) Erreur charges locatives pour propriétaires bailleurs (point 11 du CR du 14/10)

Le syndic indique que la lettre n'a pas été encore envoyée, mais qu'elle le sera prochainement.

12) Remplacement de l'homme de ménage

L'homme de ménage (employé de la copropriété) prendra sa retraite dans quelques mois, et la question de son remplacement est posée. Deux options sont possibles : embaucher un employé directement, ou faire appel à une société de service en nettoyage.

Le Conseil souhaite pouvoir comparer le coût des deux options et demande au syndic de faire réaliser des devis par des sociétés de service en nettoyage.

Le sujet de la qualité du travail réalisé est aussi évoqué : si on embauche un employé il faut être certain que son travail sera de qualité, comme c'est le cas actuellement, car on ne peut pas s'en séparer comme d'une société de service une fois le contrat terminé.

Prochaine réunion : 09 décembre à 18h 30

Loys Vautherin