

CONSEIL SYNDICAL DU 13/09/2016

Présents :

CS : Mme Leclôître
MM. Autebert, Brun, Boutemy, Chambert, Dubedout, Maghare, Ould Ramoul, Vautherin, Wilthien

Gardien : M. Machado

Immo de France : M. Gascon, Gestionnaire Tour Athènes

1) Répartition des tâches au sein du Conseil syndical

Compte-tenu de l'arrivée de nouveaux membres au Conseil Syndical, une répartition des tâches a été réalisée, et la création de commissions décidée comme suit :

Présidente	Mme Leclôître
Vice-Président	M. Wilthien
Commission Finances	MM. Chambert, Maghare, Ould Ramoul
Commission Travaux et Audit Energétique	MM. Autebert, Chambert, Maghare,
Commission ASLO	Mme Le Cloître, M. Autebert
Commission Contrat Syndic	M. Ould Ramoul
Communication	MM. Dubedout, Vautherin

2) Planning des réunions

Les dates des réunions du Conseil Syndical pour l'année à venir sont les suivantes (à 18h30) :
13/10, 08/11, 13/12, 10/01, 14/02, 14/03, 11/04, 09/05, 06/06
L'assemblée générale aura lieu le 13/06.

3) Permanence du Gestionnaire de la tour

M. Gascon rappelle qu'il tient une permanence chaque mardi à 9h00 pour les copropriétaires qui auraient besoin de le rencontrer.

4) Audit énergétique

Le Conseil Syndical dispose du rapport de l'audit énergétique de notre copropriété réalisé par Pouget Consultant. Les faibles performances énergétiques du bâtiment y sont évaluées. Par ailleurs l'enquête menée auprès des résidents met en évidence qu'en dépit d'une consommation énergétique élevée le confort thermique des appartements est jugé non satisfaisant par près de la moitié des répondants.

La rénovation énergétique proposée (que des dizaines de copropriétaires ont eux-mêmes initiés en remplaçant leurs fenêtres simple vitrage) a les objectifs suivants :

- Réduire les charges de chauffage tout en améliorant le confort thermique.
- Maintenir la valeur du patrimoine: les performances énergétiques étant aujourd'hui prises en compte sur le marché de l'immobilier.
- Participer à l'effort général de réduction de la consommation des énergies fossiles carbonées.

La ville de Paris et le Conseil Régional d'Île de France ont mis en place des dispositifs permettant de mobiliser des aides financières pour de tels projets.

Préalablement à toute initiative une analyse critique du document sera proposée par les membres de la commission travaux et audit énergétique du CS. Le rapport de l'audit est disponible sur le site web de la Tour Athènes. Tout commentaire sera bienvenu.

5) Contrats

M. Gascon fait un point sur les contrats en cours d'étude.

SSI (Système Sécurité Incendie)

Détection incendie : devis reçu d'ERIS pour finaliser les travaux de détection incendie afin de se mettre en conformité avec les demandes de la commission de sécurité. Recherche en cours d'une solution avec Siemens pour réduire le montant de ce devis.

Centrale : les travaux sont terminés, mais il faut que Socotec les valide.

Socotec réalisera l'audit annuel du SSI (deux jours), qui pourrait être accompagné de Siemens (devis reçu, mais cher) ou d'Eris (devis sera fourni au prochain CS).

Chauffage

Nous avons des devis de la société Auxygène pour un contrat P2, SECMA propose également un contrat P2, mais d'une durée de 5 ans. Siemens serait aussi intéressé par le contrat de chauffage.

Fuite d'eau dans les gaines

Quand il y a une fuite dans une gaine M. Machado recherche l'endroit de la fuite, puis fait appel à Proxiserve qui facture son intervention (une vingtaine d'interventions par an).

Un devis pour un contrat annuel va être demandé par M. Gascon à l'entreprise. La possibilité d'y inclure l'entretien des compteurs a été évoquée, mais cela impliquerait de les changer.

Contrat VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée)

Nous avons 3 propositions de contrat pour l'entretien de la VMC.

Mais l'installation est très ancienne, un nettoyage des gaines et des bouches est probablement nécessaire.

6) Lettre de M. Jadouille aux membres du Conseil Syndical

M. Gascon a demandé l'intervention d'un architecte pour s'assurer des raisons de l'humidité dans l'appartement de M. Jadouille.

Il n'y a pas de motif pour que ces dépenses soient prises en compte par la copropriété, il faut que les assurances (du propriétaire et de la copropriété) traitent ensemble.

7) Utilisation de la salle du Conseil Syndical

Un locataire souhaiterait utiliser la salle du Conseil syndical pour un usage privé.

Mais cette salle fait en réalité partie de l'appartement de fonction du gardien remplaçant qui doit pouvoir y accéder à tout moment. De plus elle n'est pas équipée pour recevoir du public.

Le conseil syndical ne donne donc pas suite à cette demande.

Prochaine réunion : Le 13 octobre à 18h30.

Loys Vautherin