

CONSEIL SYNDICAL DU 13/10/2016

Présents :

CS : Mme Le Cloître

MM. Autebert, Ballini, Brun, Chambert, Maghare, Ould Ramoul, Reynal, Vautherin, Wilthien

Gardien : M. Machado

Immo de France : M. Gascon, Gestionnaire Tour Athènes

1) 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.

2) Commissions

La commission « Contrat Syndic » devient la Commission « Contrats » et traitera aussi des autres contrats. M. Balini y rejoint M. Ould Ramoul. Par ailleurs M. Reynal se joint à la commission travaux et audit énergétique.

3) Contrats

SSI (Système Sécurité Incendie)

Socotec a fourni son rapport le 11/10. Quelques points sont à revoir dont le réglage de certains réducteurs de pression : le syndic fera passer Eco-Sécurité pour réaliser ces travaux.

Pour les travaux réalisés par ERIS la Socotec doit réaliser une VRAT (vérification réglementaire après travaux) pour valider les travaux en question. Socotec a fourni un devis pour cette opération, mais M. Giffard (mandataire de sécurité) a demandé que Socotec ajuste sa proposition.

Nettoyage des VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée):

Une première proposition a été reçue pour réaliser un nettoyage des équipements en terrasse de la VMC pour un coût de 5 301€.

4) Chauffage

Des réclamations ont eu lieu quant à la mise en route tardive du chauffage.

Il faut rappeler que techniquement cette mise en route doit être faite en même temps que les tours Mexico et Sapporo et que légalement le chauffage doit être mis en route au plus tard le 15/10 (et arrêté au plus tôt le 15/04).

L'année dernière il avait été entendu que le chauffage serait mis en route en même temps que les logements de Paris Habitat. Or ceux-ci ont été mis en route dès le 06/10.

Le retard enregistré pour Athènes est dû à Sapporo qui a voulu décaler la mise en route au vendredi 14/10, dernière limite avant le 15/10.

Les ordres de service d'Athènes et de Mexico avaient été envoyés par leurs syndic respectifs le 06/10, mais les sociétés devant intervenir, SECMA (qui s'occupe du vertical) et AUXIGENE (qui s'occupe de la partie horizontale) étaient en attente de l'ordre de service de Sapporo.

Mme Le Cloître contactera les présidents des Conseils Syndicaux des deux autres tours pour mettre au point un processus de décision commun et rapide (par exemple si deux tours demandent la mise en service, ou l'arrêt, du chauffage celui-ci serait mis en œuvre).

5) Audit énergétique

Une analyse du rapport d'audit énergétique a été rédigée par la Commission Travaux et Audit énergétique. Elle sera transmise à M. Dubedout pour qu'il la mette sur le site de la tour (<http://tour-athenes.info>) avec le rapport d'audit.

La commission formule quelques critiques sur la réalisation de cet audit (manque de mesures dans les appartements, peu de réponses de copropriétaires conduisant à douter des résultats en raison des biais statistiques, différence importante non expliquée entre la valeur estimée et la valeur réelle de consommation d'eau chaude sanitaire).

La tour Athènes est, selon les conclusions de cet audit, un bâtiment énergivore. Il est donc préconisé la réalisation de certains travaux de rénovation énergétique. Cependant en état il n'est fait pas de distinction entre travaux privatifs et collectifs.

Pour chaque type de travaux l'audit met en avant le temps de retour sur investissements, ce qui n'est pas forcément le seul élément à prendre en compte : il y a aussi le souhait d'avoir un meilleur confort dans son logement, une conscience écologique pour certains et la valeur additionnelle d'un bien immobilier dû à l'amélioration de ses performances énergétiques.

Il faudrait donc demander quelques compléments /corrections à cet audit pour l'améliorer.

La Commission indique que la tour Rimini (dont 30% des appartements appartiennent à un bailleur institutionnel et 70% à des propriétaires privés) a fait des travaux importants sur une durée de 5 ans pour améliorer son bilan énergétique (y compris une rénovation de la façade qui était nécessaire par ailleurs).

La Commission signale que la Ville de Paris a lancé un projet en mai 2015 Eco Rénovons Paris (<http://www.paris.fr/ecorenovonsparis>) pour aider des immeubles à réaliser une rénovation énergétique. Le niveau de subvention qui peut être obtenu est étudié au cas par cas. Lorsque la candidature est retenue un conseiller est nommé pour aider la copropriété dans ses démarches.

Un certain nombre de candidatures ont d'ores et déjà été retenues mais un nouvel appel à candidature devrait être lancé l'année prochaine.

Le Conseil Syndical met l'idée de candidater en attente : il faut de toutes façons attendre le lancement d'un nouvel appel à candidature, la décision n'est donc pas urgente.

En revanche il convient que la commission Travaux et Audit Énergétique rencontre le bureau d'études ayant réalisé l'audit énergétique (Pouget Consultants) pour obtenir des éclaircissements sur certains points du rapport.

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

Précision sur le dernier compte-rendu : quand il était indiqué «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», cela s'appliquait aux dépenses de travaux, pas à celle de la visite de l'architecte.

Prochaine réunion : le 08 novembre à 18h30.

Loys Vautherin