

CONSEIL SYNDICAL DU 19/04/2017

Présents :

CS : Mme Le Cloître

MM. Autebert, Boutemy, Chambert, Maghare, Dubedout, Ould Ramoul, Vautherin

Immo de France : M. Gascon, Gestionnaire Tour Athènes

Permanence du Gestionnaire de la tour

M. Gascon rappelle qu'il tient une permanence chaque mardi de 9h00 à 10h00 pour les copropriétaires qui auraient besoin de le rencontrer.

1. Point sur la consommation d'eau

Mr Chambert fait le point sur l'analyse qu'il a menée sur la consommation d'eau.

Les compteurs généraux d'eau chaude ont été récemment remplacés par la société Auxigène, ils fournissent des informations exploitables pour les deux derniers mois. La copropriété aurait, si l'on extrapole la consommation mesurée, une consommation proche de 8000 m³ par an ce qui correspond à une cinquantaine de litres par personne et par jour. C'est, d'après des données statistiques, la consommation moyenne d'eau chaude sanitaire des Parisiens.

Cependant la somme des relevés des compteurs individuels n'est que de l'ordre de 5000m³. En 1998 lors de l'installation de ces compteurs cette même somme était proche des données des compteurs généraux. Ceci tend à prouver que la majorité des compteurs individuels sous évaluent les consommations. Le fait que les compteurs individuels ne soient plus fiables entraîne une répartition erronée des charges d'eau chaude entre les copropriétaires, il est donc indispensable de remplacer ces compteurs en fonction depuis près de 20 ans.

Pour l'eau froide la consommation extrapolée est de l'ordre de 12000 m³ par an. La consommation totale d'eau de la copropriété serait donc d'environ 20000 m³. Cependant l'ASLO nous a facturé en 2015 un total de 26 000 m³ car elle fait une répartition de l'ensemble de la consommation entre les différentes tours et la consommation totale est supérieure à la somme des consommations mesurées par chaque tour. Ce sujet est analysé par un représentant de la Tour Mexico. M. Boutemy indique qu'il y a des fuites dans certains parkings qui peuvent expliquer une partie des différences.

2. Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC)

M. Gascon a fait réaliser un devis pour le ramonage des canalisations verticales de la VMC.

Mr Chambert rappelle que l'audit énergétique réalisé en 2016 par la société Pouget Consultants (le rapport est consultable sur le site web de la copropriété) préconisait diverses améliorations de la VMC pour réaliser des économies d'énergie tant sur le chauffage que sur le fonctionnement des extracteurs. Outre le ramonage des canalisations (horizontales comme verticales) l'audit préconise de mettre en place des entrées d'air et des bouches d'extraction hygroréglables dans les appartements ainsi que des caissons de VMC à variation de fréquence en toiture pour moduler le volume d'air extrait en fonction des besoins.

En plus de la consommation énergétique l'aspect confort doit être pris en compte, compte-tenu du bruit important émis par l'aspiration dans de nombreux appartements.

Compte-tenu du coût élevé du remplacement des caissons de VMC le Conseil Syndical décide à ce stade de se limiter au ramonage des canalisations. Outre le coût déjà fourni pour les conduits verticaux, M. Gascon demandera à la Secma un devis pour le ramonage des conduits horizontaux, dans lesquels il y a des clapets de fermeture pour la sécurité incendie.

3. Local à vélos

Le local à vélos est rempli de vélos dont plus de la moitié sont probablement abandonnés, car en mauvais état et jamais utilisés. Pour récupérer de la place on souhaite donc dans un premier temps déplacer les vélos non utilisés dans un autre local situé au deuxième sous-sol. Une note d'information sera diffusée pour expliquer le processus à suivre par les copropriétaires disposant d'un vélo qu'ils utilisent effectivement afin que ce vélo ne soit pas déplacé au deuxième sous-sol.

4. Tri des ordures

M. Autebert a assisté à une réunion d'information de la Mairie de Paris sur le tri des ordures. Les services de la Mairie viendront faire un audit gratuit du tri dans l'immeuble et s'assureront que la dotation en bacs à ordures des différentes catégories est suffisante. Des formations gratuites sont également proposées pour les gardiens. Des affiches et stickers d'information peuvent également être fournis.

5. Carnet d'entretien de la copropriété.

Mr Gascon fournit un nouveau carnet d'entretien de la copropriété partiellement mis à jour avec des informations concernant les différents équipements. M. Chambert indique que les informations à fournir sont précisées par l'article 4 du décret 2001-477 du 30 mai 2001 et fournit l'exemple d'un carnet d'entretien d'une autre copropriété.

M. Gascon confirme que le carnet qu'il a présenté sera complété par la mention des travaux réalisés qui n'y figureraient pas encore.

6. Demande d'autorisation de tournage d'un film

M. Dubedout a reçu, via le site web de la Tour, une demande d'une société de production pour le tournage en juillet d'un film avec des prises de vues dans deux appartements différents ainsi que quelques courtes séquences dans les parties communes (escalier et palier).

Le Conseil Syndical donne son accord pour l'affichage de la demande de cette société de production dans le hall de l'immeuble et pour l'utilisation des parties communes si le tournage se fait finalement dans la tour, suite à l'accord de copropriétaires intéressés.

La prochaine réunion aura lieu le 09 mai à 18h30.

Rappel : l'Assemblée Générale de la Copropriété aura lieu le 13 juin.