

CONSEIL SYNDICAL DU 11/12/2018

Présents :

CS : M^{me} Le Cloître
MM. Autebert, Boutémy, Chambert, Maghare, Ould Ramoul, Renouard,
Reynal, Vautherin
M^{me} Boutard (résidente de la tour) partiellement
Immo de France : M^{me} Onnée, Gestionnaire Tour Athènes
Gardien : M. Machado

1. Retraite M. Ntutu

M^{me} Le Cloître a préparé une lettre appelant les copropriétaires qui le souhaitent à faire un cadeau pour le départ de M. Ntutu. Elle sera distribuée dans les boîtes aux lettres.

2. Date de la Galette des rois

La fête de la galette des rois de la tour aura lieu le mardi 08/01. La réunion du CS prévue ce jour-là est décalée au mardi 15/01, M^{me} Onnée ne pouvant être présente le 08.

3. Visite de la commission de sécurité

La visite de la commission de sécurité a duré 3 heures mais s'est bien passée et la commission a rendu un avis favorable.

La question du désenfumage a longuement été évoquée, car notre système n'est plus aux normes actuelles. L'idée de réutiliser les gaines des vide-ordures n'est pas possible, du fait de l'emplacement des gaines en question. Par ailleurs on ne peut créer des conduits supplémentaires pour augmenter la section disponible car cela nécessiterait de réaliser des ouvertures dans la structure de la tour.

En revanche l'examen d'une dérogation permettant d'utiliser une ouverture dans le bas des portes des sas donnant sur les escaliers afin d'ajuster les débits et pressions d'air aux normes exigées serait possible. Cela nécessitera une étude technique.

4. Local poubelles

Lors de la visite de la commission de sécurité il a été remarqué que la porte du local poubelles actuel était bloquée en position d'ouverture (comme c'est généralement toujours le cas), ce qui n'est pas conforme. La question du nouveau local a été évoquée avec la commission : celle-ci n'a pas émis d'objection a priori pour modifier l'organisation de la zone, avec suppression du mur et de la porte mais demande qu'un dossier lui soit présenté. Ce dossier sera préparé par le mandataire de sécurité.

5. Proposition de M^{me} Boutard pour le local poubelles

Une fois les travaux réalisés dans le local poubelles M^{me} Boutard propose d'en utiliser une partie pour permettre aux résidents d'y déposer des objets qu'il n'utilisent plus (hors vêtements et encombrants) afin que d'autres habitants de la tour puissent les récupérer.

Pour éviter que le local ne devienne un dépotoir M^{me} Boutard en assurerait la supervision et s'assurerait qu'il reste bien rangé. Cela permettrait un rapprochement entre les habitants de la tour, à l'instar de ce qui se passe avec les échanges de livres dans le hall d'entrée.

La CS prend bonne note de cette proposition à mettre en œuvre une fois le local utilisable.

6. Commission Avenir de la dalle

M. Autebert fait le point sur la commission avenir de la dalle.

Au dernier CS de l'ASLO un groupe de travail « Projets urbains des Olympiades » a été créé. Lors de la

première réunion de ce groupe le programme « Réinventer Paris 2 » de la mairie a été évoqué. Dans ce cadre la SNCF a présenté une proposition pour vendre les terrains lui appartenant (en sous-sol).

Trois sous-groupes de travail sont envisagés :

- les Olympiades et leur architecture singulière (valoriser le lieu via des manifestations culturelles)
- les Olympiades 2020-2024 (des municipales aux Jeux Olympiques)
- les Olympiades projet urbain 2030 : pour une vision à plus long terme.

Cependant l'ASLO demande que le groupe de travail soit épaulé par un rapporteur externe (société ayant travaillé sur le rapport « Olympiades 2030 ») ce qui impliquerait un coût pour l'ASLO de l'ordre de 190 000 €, soit environ 8 900 € pour Athènes (4,7% du total).

M. Chambert pense que cette proposition est extrêmement onéreuse, compte-tenu des prestations proposées : il conviendrait avant tout de connaître l'avis des habitants des Olympiades sur le projet Olympiades 2030 déjà établi.

M. Autebert pense que cet accompagnement est prématuré, compte-tenu du flou sur la vision future : une exposition sur la dalle pour présenter le rapport aux habitants serait plus utile.

Le Conseil Syndical vote à l'unanimité contre l'accord d'un tel budget à l'ASLO mais demandera au groupe de travail d'améliorer l'information des habitants sur le projet et les choix possibles.

Par ailleurs l'ASLO souhaite constituer un fond de roulement de 500 000 € (soit 23 500 € pour Athènes) pour mieux gérer sa trésorerie du fait de difficultés avec son précédent syndic (Advenis) contre lequel une procédure judiciaire va être lancée. Ces difficultés ont conduit au blocage des sommes de deux exercices précédents ce qui entraîne un manque de trésorerie pour réaliser les travaux votés.

M^{me} Onnée indique que le montant habituel d'un tel fond correspond à 1/6 du montant du budget annuel. Le budget de l'ASLO étant de l'ordre de 3 millions d'euros le montant proposé est cohérent.

Le Conseil syndical valide la proposition à la majorité.

7. Fuite d'eau sous la dalle

Une réparation partielle a été faite mais il reste des fuites résiduelles. Des travaux seront à réaliser (chemisage des canalisations existantes voire remplacement des canalisations en question).

Une déclaration de sinistre a été faite auprès de l'assurance, une expertise est prévue mais n'aura pas lieu avant janvier (il y a déjà près de 10 000 € d'engagés sur cette opération).

M. Machado propose de réaliser une visite sur site avec des membres du CS maintenant que l'eau a été évacuée. Cela permettra de vérifier la localisation exacte des fuites.

8. Recours contre la CPCU

Le tribunal administratif dispose maintenant de toutes les pièces nécessaires dans le recours contre la CPCU que nous avons intenté avec d'autres copropriétés parisiennes. Cependant la Ville de Paris et la CPCU envisagent de signer rapidement un nouvel avenant à leur convention sans attendre les conclusions du rapport d'inspection de la chambre régionale des comptes et de l'audit financier de la CPCU en voie de publication. Mme Le Cloître enverra au maire du 13ème une demande de report de la signature de l'avenant pour permettre de prendre en compte les préconisations de ces deux rapports.

Au niveau de la copropriété une piste à étudier est la renégociation de notre contrat avec la CPCU (qui devrait être faite avec Mexico et Sapporo). Dans ce contrat le montant de l'abonnement (25% de la facture) dépend de la puissance souscrite or celle-ci est fonction du niveau de dépense énergétique de l'immeuble. Les travaux, en cours, d'isolation thermique comme la pose des doubles vitrages devraient, s'ils sont généralisés, permettre une baisse de cette puissance.

9. Remplacement de M. Ntutu

Un premier candidat a été reçu, et dispose de toutes les compétences nécessaires. Un deuxième candidat sera reçu.

La prochaine réunion du Conseil aura lieu le 15 janvier à 18h30.