

## CONSEIL SYNDICAL DU 14/04/2015

### **Présents :**

Conseil Syndical : Mme Leclôtre

MM. Boutemy, Brun, Dubedout, Ogereau, Renaud, Sanquer, Vautherin,  
Wilthien

Gardien : M. Machado

Gestionnaire : MM. Bouesnard : Immo de France

### **1) Chauffage**

M. Wilthien indique que le chauffage sera coupé le 15/04 pour les trois tours voisines (Athènes, Sapporo, Mexico).

### **2) Travaux de sécurité sur colonnes humides**

M. Bouesnard précise que les travaux complémentaires mentionnés lors du précédent Conseil restent encore à réaliser.

### **3) Fenêtres**

La société Diruy a fait une seconde offre, qui reste nettement plus élevée que celle de France Menuiserie. M. Bouesnard est en attente de la réponse de la troisième société consultée pour compléter le tableau de comparaison qu'il a amorcé.

M. Wilthien signale que la société L et G, basée rue Nationale, a obtenu un marché similaire pour la Tour Helsinki (dont les fenêtres sont semblables aux nôtres). M. Bouesnard l'ajoutera à la consultation.

### **4) Toiture**

M. Machado signale que la dernière opération d'étanchéité de la terrasse date d'il y a une vingtaine d'années.

Les offres des 3 sociétés consultées sont basées sur un prix d'étude fixe, puis un pourcentage sur le montant des travaux, si ceux-ci sont réalisés.

La rémunération de la phase Étude est nettement plus élevée chez YLA, mais elle est déductible de la rémunération de la phase travaux, ce qui n'est pas le cas pour les deux autres sociétés.

Une simulation des honoraires donne les résultats suivants en fonction du montant des travaux :

Société	Montant des travaux à réaliser (k€)		
	50 000	100 000	150 000
YLA	8 250	8 250	11 250
ATTEA	6 300	10 300	14 300
ATC	7 500	11 500	16 000

Le montant prévisionnel des travaux ayant peu de chances d'être inférieur à 100 000€ l'offre de la société YLA est donc la plus intéressante, d'autant que la description des prestations proposées est bien plus précise dans son offre que dans celle des deux autres sociétés.

Le Conseil retient donc cette offre. M. Bouesnard demandera à YLA d'adapter la forme de l'offre pour respecter le montant autorisé par l'AG pour les études (5000 euros) sans changer le prix final de la prestation. L'étude prendra en compte la possibilité d'une isolation thermique de la terrasse.

### **5) Sécurité incendie**

Deux entreprises ont été consultées pour les 3 types de travaux à réaliser (contrôle de position des portes coupe-feu des sas de chaque étage, entretien et réglage des 72 portes coupe-feu des ascenseurs, installation de capteurs de position sur les volets de désenfumage). Elles sont venues sur site et leurs offres sont attendues en temps utile pour l'Assemblée Générale du 23 juin.

Siemens n'a pas encore donné le résultat de l'étude prévue sur le débit du système de désenfumage. Si le résultat de cette étude indique qu'il faut faire des travaux M. Bouesnard a prévu l'intervention d'un Bureau d'Études pour expertiser le travail de Siemens et confirmer ce besoin.

M. Bouesnard fera également un point avec le mandataire de sécurité pour vérifier que ce qui sera présenté à l'AG est réellement nécessaire.

Par ailleurs en ce qui concerne les serrures des portes coupe-feu (voir point 9 du compte-rendu du Conseil Syndical du 10/02/15) le Conseil valide l'option utilisant du matériel de bonne qualité avec la réparation du système d'ouverture de la porte du rez-de-voirie. Pour cette porte il conviendra cependant que le système actuel de barre anti-panique commandant l'ouverture de la ventouse électrique soit remplacé par un bouton poussoir, comme réalisé dans les tours voisines, la solidité de la barre anti-panique avec commande électrique n'étant pas satisfaisante.

Le Conseil confirme par ailleurs la nécessité de prendre en compte les portes des locaux des vide-ordures.

### **6) Portes du hall en rez-de-dalle**

Le sujet devient urgent car ces portes se dégradent de plus en plus et un risque sécurité pourrait apparaître, en particulier en cas de vent violent induisant une pression importante sur la façade.

Trois devis ont été reçus pour 5098, 9435 et 12784 € respectivement. Seul le plus cher prévoit explicitement le remplacement de la traverse haute horizontale qui est en mauvais état.

Compte-tenu de l'urgence le Conseil Syndical valide un montant correspondant à l'offre prévoyant explicitement le remplacement de la traverse haute. M. Bouesnard demandera des précisions à l'entreprise ayant fait l'offre à 9435 € pour vérifier si cette prestation est prévue dans son offre. Si c'est le cas c'est cette entreprise qui sera retenue pour l'exécution rapide des travaux.

### **7) Sol du couloir du rez-de-voirie**

Chantier terminé.

L'entreprise n'a pas demandé de compensation malgré les dégradations apportée par une copropriétaire qui a forcé le passage et marché dans la zone en travaux en dégradant le sol en cours de pose. Après séchage complet seront réalisés un décapage du sol puis le passage d'une cire spéciale permettant de revenir à l'aspect brillant antérieur.

### **8) Local à vélo**

La note pour le local à vélos sera diffusée très rapidement par M. Bouesnard.

### **9) Vérification des comptes**

Rendez-vous est pris pour la semaine prochaine pour la vérification des comptes chez le syndic qui sera réalisée par Mme Jacques Minnegheer, et M. Ogereau.

### **10) Économies d'énergie**

En 2010 un diagnostic thermique de la Tour avait été réalisé par le Bureau d'Études Pouget Consultants sur financement de la Mairie de Paris. Le retour sur investissement des différentes mesures proposées étant très long elles n'ont pas été mise en œuvre, même si l'isolement par l'extérieur des façades sous dalle avait été étudié de façon plus détaillée après ce diagnostic.

La loi Grenelle 2 impose maintenant aux copropriétés de faire un « diagnostic énergétique » pour les petits immeubles, un « audit énergétique » pour les grands immeubles et ce avant fin 2017.

Un « audit énergétique » doit suivre un cahier des charges défini par l'ADEME : il faut donc en premier lieu vérifier si l'étude réalisée en 2010 est suffisamment précise ou s'il nous faudra réaliser un tel audit.

**Prochaine réunion : 12 mai à 18h 30**

**Loys Vautherin**