

CONSEIL SYNDICAL DU 03/11/2015

Présents :

CS : MM. Boutemy, Brun, Dubedout, Ogereau, Vautherin, Wilthien.

Mme Le Cloitre

Immo de France : M. Bouesnard, Gestionnaire Tour Athènes

Gardien : M. Machado

1) Remplacement des portes du rez de dalle

Les plaques au sol ont été remplacées. On abandonne la pose de balais en partie haute, car, du fait de la dissymétrie des structures l'aspect en serait peu esthétique.

2) Porte des locaux vide-ordures à chaque étage

M. Machado signale que certains occupants se plaignent de difficultés pour ouvrir les portes des locaux vide-ordures en raison du système de fermeture (système ancien utilisant des ressorts). Une dizaine de portes ainsi signalées ont été réglées pour une ouverture plus facile. Si d'autres portes sont concernées en faire part à M. Machado pour une prochaine intervention.

Il convient cependant de préciser que ces portes doivent être parfaitement fermées pour garantir la sécurité incendie, surtout avec l'installation prochaine d'alarmes de position.

3) Consommation électrique de la tour

M. Bouesnard n'a pas reçu de réponse d'EDF à la contestation de la facture faite par lettre recommandée. Il a relancé par mél. M. Wilthien précise qu'en l'absence de réponse il faudra faire intervenir le service juridique.

M. Machado indique qu'EDF a signalé qu'ils viendront le 04/11 pour passer le nouveau compteur (installé en janvier 2015, les problèmes de facturation concernent des périodes antérieures) en relevé à distance.

4) Choix d'un fournisseur d'énergie

M. Bouesnard fournit au Conseil une étude comparative réalisée par un prestataire spécialisé d'Immo de France (PowerFoule) sur la base du contrat de fourniture actuel, et donnant le prix du contrat historique d'EDF et ceux de 3 fournisseurs alternatifs (Vattenfall, Selia, Sowatt).

M. Wilthien demande à M. Bouesnard de se renseigner auprès du syndic horizontal sur les fournisseurs consultés par d'autres copropriétés pour élargir éventuellement le panel d'entreprises consultées.

Par ailleurs la comparaison actuelle doit être complétée par :

- le prix d'EDF sur la base des nouveaux tarifs régulés (seul le prix historique est fourni),
- une offre commerciale d'EDF sur la même base de puissance souscrite que celle utilisée pour les 3 autres fournisseurs (qui est réduite par rapport à la puissance actuelle).

M. Bouesnard précise qu'en tout état de cause il n'y a pas d'urgence à trancher, puisqu'on peut prolonger le contrat actuel.

Cependant après la réunion du Conseil M. Bouesnard apporte les précisions suivantes :

« L'article 25 de la loi Hamon du 17 mars 2014 prévoit la fin du bénéfice des tarifs réglementés de vente pour les consommateurs d'électricité dont la puissance souscrite est supérieure à 36 Kilovoltampères au 31/12/2015. Sans nouveau contrat souscrit avant cette date, le contrat actuel sera automatiquement résilié, et basculera sur un contrat transitoire de 6 mois maximum dont les conditions ne sont pas avantageuses pour la copropriété (forte augmentation). Il est donc primordial de changer pour une offre dite « de marché » avant le 31/12. Pour cela nous avons reçu la nouvelle proposition d'EDF, et sur consultation de POWERFOULE celles des fournisseurs VATTENFALL, SELIA et SOWATT (Électricité de Savoie). »

M. Bouesnard précise par ailleurs que si Powerfoule a demandé une offre aux fournisseurs alternatifs sur la base d'une puissance maximale de 42 kVA, réduite par rapport à la puissance du contrat actuel, c'est à la suite de l'analyse des factures du contrat actuel.

Dans la mesure où le choix d'un fournisseur alternatif à EDF mérite plus de temps d'étude et de réflexion, M. Bouesnard propose donc de signer le nouveau contrat EDF pour 1 an, en offre de marché, et de prendre ensuite le temps d'étudier courant 2016 l'opportunité d'un changement de fournisseur.

Le Conseil souhaite, pour la prochaine réunion, avoir les coûts du contrat EDF correspondant pour deux cas :

- maintien de la puissance souscrite actuelle,
- puissance réduite à 42 kVA comme préconisé par PowerFoule.

5) Assurance de l'immeuble

M. Bouesnard présente une offre pour le contrat d'assurance de la copropriété suite à la demande formulée par le Conseil, et aux difficultés rencontrées avec l'assureur actuel (lenteur dans le traitement des dossiers de sinistres).

L'offre proposée par AXA via un courtier est légèrement moins chère (4%) que l'offre actuelle. Il faut noter que le nombre d'assureurs offrant des contrats pour les copropriétés, en particulier pour les IGH n'est pas très élevé.

Le Conseil Syndical valide le changement de contrat.

6) Sécurité incendie

Le passage de la commission de sécurité est confirmé en décembre, la date n'est pas encore connue. Un test de tous les systèmes avec les différents intervenants (mandataire de sécurité, entreprises) est prévu le 02 décembre à 14h.

M. Brun signale que certaines prises électriques des couloirs sont descellées, et qu'il faudrait régler ce problème. M. Machado indique que c'est dû au fait que ces prises sont fixées directement dans le béton, et qu'il faudrait installer des boîtiers pour pouvoir les fixer mieux.

M. Bouesnard enverra un électricien pour réaliser ce travail avant le passage de la commission de sécurité.

7) Audit énergétique

53 questionnaires ont été reçus (sur 270 copropriétaires questionnés). M. Bouesnard transmettra ces données à la société réalisant l'audit.

8) Bibliothèque nomade

Le retrait des portes d'une partie des boîtes utilisées pour la bibliothèque sera fait par M. Machado après le passage de la commission de sécurité.

9) Remplacement des fenêtres

À ce stade une vingtaine de copropriétaires ont manifesté un intérêt potentiel pour ce remplacement. Le cahier reste disponible à la loge pour ceux qui veulent encore s'inscrire.

10) Fuite d'eau de chauffage au cinquième étage

Des trappes de visite vont être réalisées à l'endroit où la fuite s'est produite.

11) Informations sur l'ASLO

Point sur les sujets mentionnés dans le précédent compte-rendu :

a) audit des dépenses de l'ASLO correspondant à des charges potentiellement municipales.
Pas d'élément nouveau.

b) sûreté de la dalle

Une nouvelle réunion prévue le 19 novembre, on souhaite y associer le Préfet de Police.

c) étude de programmation urbaine.

Dix réponses ont été reçues à l'appel d'offres lancé, trois ont été retenues pour fournir leurs propositions définitives.

Le rendez-vous avec le maire d'arrondissement a eu lieu le 20 octobre.

Il est intéressé par la mise en œuvre de l'audit, et par l'étude de programmation urbaine mais s'inquiète de la suppression prévue des maîtres-chiens.

Prochaine réunion : 08 décembre à 18h 30

Loys Vautherin