

CONSEIL SYNDICAL DU 09/12/2015

Présents :

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

Immo de France : M. Bouesnard, Gestionnaire Tour Athènes

M. Lesage, Responsable Immo de France

Gardien : M. Machado

1) Porte des locaux vide-ordures à chaque étage

Des réglages ont été réalisés sur les portes signalées difficiles à ouvrir, comme prévu.

2) Consommation électrique de la tour

M. Bouesnard a reçu une réponse d'attente d'EDF indiquant qu'ils fourniront une réponse définitive avant le 23/12. Il semble cependant que les informations de relevé fournies par ERDF soient erronées, ce point est donc en cours de vérification.

Les nouveaux compteurs permettent le télé-relevé et doivent passer en phase opérationnelle en janvier 2016, cela devrait éliminer les difficultés liés à ces erreurs de relevé.

3) Choix d'un fournisseur d'énergie

Sous réserve d'informations complémentaire à fournir par Immo de France dans les jours à venir sur l'obligation de changer de contrat, le Conseil valide la signature d'un contrat avec EDF pour 1 an, en offre de marché.

En 2016 on analysera l'opportunité d'un changement de fournisseur, en partant sur la base des puissances consommées à partir de janvier 2016 (qui devraient être fiables vu le passage en télé-relevés signalé au point précédent).

Il est en effet important de disposer d'informations crédibles sur la puissance appelée pour souscrire un contrat adapté. Les projections réalisées jusqu'ici se basaient sur les relevés antérieurs dont la fiabilité est incertaine.

Nota : il n'est pas anormal que la puissance nécessaire pour la tour soit revue à la baisse (le contrat actuel a une puissance de 60 kVA), le remplacement au cours du temps des équipements (ascenseurs, pompes) conduisant à avoir des équipements moins gourmands en énergie.

4) Entreprise assurant la maintenance des équipements de chauffage

M. Wilthien signale que le syndic horizontal a dénoncé le contrat de maintenance des équipements de chauffage qu'il avait avec la société Secma. Il l'a remplacé par un contrat avec la société Auxygène.

Cependant la société Secma est aussi prestataire pour la tour Athènes (et les autres tours). Il convient de voir en quoi le changement de la société assurant la maintenance horizontale ne risque pas de rendre le fonctionnement moins fiable si on a une société différente pour la maintenance verticale (problème de gestion des interfaces en cas d'incidents compliquant la remise en service des équipements avec un risque de non fonctionnement prolongé du chauffage).

5) Assurance de l'immeuble

Le nouveau contrat a été signé avec Axa Assurances et entrera en vigueur au 01/01/2016.

6) Sécurité incendie

Les boîtiers des prises électriques des couloirs qui étaient descellés ont été réparés par l'électricien envoyé par M. Bouesnard.

Le test de tous les systèmes de sécurité avec les différents intervenants (mandataire de sécurité, entreprises) a eu lieu le 02 décembre, en préalable au passage de la commission de sécurité de la Préfecture, qui est prévue le 10 décembre.

Le dossier pour les travaux de désenfumage est en cours d'instruction à la préfecture.

Il y a eu un problème inopiné sur un réducteur de pression ancien (différent de ceux remplacés en février 2015). La pièce a été commandée en urgence pour pouvoir en faire état lors du passage de la commission de sécurité.

Tous les défauts techniques ont donc soit été réglés, soit font l'objet d'actions lancées pour les corriger.

Post-réunion : la visite de la commission de sécurité bien eu lieu le 10 décembre et a donné **un avis favorable**, avec les félicitations de chacun des membres pour la bonne tenue de l'immeuble. La prochaine visite aura donc lieu dans 3 ans.

7) Audit énergétique

M. Bouesnard a transmis les formulaires remplis la société réalisant l'audit.

8) Remplacement des fenêtres

M. Bouesnard recevant encore des demandes d'information sur le sujet, le cahier d'inscription est maintenu à la loge jusqu'à la fin de l'année pour les copropriétaires intéressés qui n'auraient pas encore eu le temps de s'inscrire.

9) Fuite d'eau de chauffage au cinquième étage

Les trappes de visite prévues ont été réalisées.

10) 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.
Toujours pas d'élément nouveau, la Ville de Paris n'a pas organisé la réunion.

b) sûreté de la dalle

La réunion prévue s'est tenue le 19 novembre, mais les représentants de la Police n'étaient pas présents, compte-tenu de la situation sécuritaire parisienne à ce moment.

c) étude de programmation urbaine.

L'audition des trois cabinets présélectionnés aura lieu le lundi 14 décembre.

Prochaine réunion : 12 janvier à 18h 30

Loys Vautherin