

## CONSEIL SYNDICAL DU 08/11/2016

### Présents :

CS : Mme Le Cloître  
MM. Autebert, Brun, Chambert, Maghare, Reynal, Vautherin

Gardien : M. Machado

Immo de France : M. Gascon, Gestionnaire Tour Athènes

### 1) Permanence du Gestionnaire de la tour

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

### 2) Contrats

Après visite conjointe avec Eco Sécurité Socotec a validé les travaux réalisés sur le **SSI (Système Sécurité Incendie)**.

Les réglages mentionnés dans le compte-rendu de la dernière réunion du Conseil Syndical sont en fait inutiles, lors de la visite précédente Socotec n'avait pas manœuvré l'ensemble des vannes qui devaient l'être.

Pour la VRAT (Vérification Réglementaire Après Travaux) des travaux réalisés par Eris, les documents utiles ont été transmis à Socotec.

Ce sujet sera traité par M. Giffard (mandataire de sécurité) lors du prochain point périodique prévu le 25/11 (post-réunion : cette date est à confirmer) avec l'ensemble des intervenants (Eco Sécurité, Secma, Eris, Koné, Siemens). Ces points périodiques sont organisés par le mandataire de sécurité dans le cadre de son contrat (contrat pris en charge par le Syndic dans le coût de sa prestation) pour s'assurer de l'avancement des sujets à régler suite au rapport de la Commission de Sécurité de la Préfecture.

### 3) Audit énergétique

Les membres de la commission ont poursuivi leur travail sur la consommation énergétique de la tour.

#### Consommation d'eau :

La commission a analysé les facturations d'eau chaude et d'eau froide, ce qui a mis en lumière :

- des différences non encore expliquées entre les volumes décomptés aux compteurs généraux et la somme des volumes mesurés aux compteurs individuels,
- des fluctuations importantes d'une année à l'autre dans le prix unitaire du réchauffement de l'eau (facturé par l'ASLO).

Le premier point entraîne une différence de près de 20 000 euros, pour l'année 2015, entre ce qu'a payé la copropriété à l'ASLO (compteurs généraux) et le total de ce qui a été facturé aux copropriétaires dans leurs relevés de charges (sommés des compteurs individuels). Cette différence, intégrée aux charges générales (cela représente 2% de ces charges), a donc été répartie entre les copropriétaires au prorata des tantièmes. Il conviendrait d'identifier les causes d'une telle différence

qui se perpétue (avec une ampleur annuelle variable) depuis l'installation des compteurs individuels ( 1996- 1997)

#### **Entretien avec Pouget Consultants**

Les membres de la commission se sont entretenus le 25/10 avec M. Cardoso de la société Pouget Consultant qui avait réalisé l'audit énergétique, afin d'éclaircir certains points qui le nécessitaient.

Le représentant du bureau d'études a expliqué les raisons ayant conduit aux insuffisances identifiées par les membres de la commission dans le rapport d'audit et qui proviennent principalement de ce qu'il n'avait pu obtenir l'ensemble des informations nécessaires (factures), mais aussi d'un taux de réponse trop faible à l'enquête qui avait été lancée auprès des copropriétaires (seulement une quarantaine de réponses).

La réalisation de mesures complémentaires (enregistrements de température ambiante dans un échantillon d'appartements, mesures du débit d'air, relevé de l'état de calorifugeage des conduites d'eau chaude) est également nécessaire.

La proposition d'un complément d'étude a été faite par Pouget Consultants en prenant en compte ces éléments ce qui permettrait d'affiner les résultats de l'audit (montant du devis : 3060 € HT).

Le Conseil Syndical est d'accord sur le principe de la réalisation de ce complément d'études, qui est nécessaire pour avoir une meilleure connaissance de l'état énergétique de la tour et éventuellement répondre à l'appel à candidature de la mairie de Paris pour Eco Rénovons Paris l'année prochaine.

Mais le Conseil demande qu'avant de lancer ce contrat la liste des informations nécessaires soit vérifiée par le Syndic afin de s'assurer que les documents correspondants pourront effectivement être fournis au bureau d'études.

Dans le cadre de ce complément d'étude le lancement d'une nouvelle enquête auprès des copropriétaires sera nécessaire pour :

- avoir un taux de réponse plus élevé permettant d'obtenir des résultats plus fiables,
- prendre en compte l'évolution assez importante dans l'équipement en double vitrage de la tour depuis la réalisation de l'enquête précédente, suite à la campagne groupée de remplacement de fenêtres ayant eu lieu cette année.

#### **4) ASLO**

M. Gascon a fourni des éléments d'explication sur un certain nombre de questions regardant l'ASLO, telles que :

- les raisons techniques expliquant le décalage entre les appels de charge pour travaux et la réalisation des travaux en question,
- le projet de municipalisation de la dalle,
- le branchement des caméras situées sur la dalle,
- l'entretien du réseau d'assainissement général,
- le remplacement des groupes électrogènes.

**Prochaine réunion : le 13 décembre à 18h30.**

**Loys Vautherin**