

Présents :

CS : M^{mes} Le Cloître, Charbonnier
MM. Autebert, Boutemy, Chambert, Dubedout, Vautherin

IMMO DE FRANCE : M. Gascon, Gestionnaire Tour Athènes

Permanence du Gestionnaire de la tour :

M. Gascon rappelle qu'il tient une permanence chaque mardi de 9h00 à 10h00 pour les copropriétaires qui auraient besoin de le rencontrer.

1. Local poubelle

Une visite du local servant à stocker les produits d'entretien a été réalisée. Ce local est séparé en deux parties. Dans la première partie se trouvent une douche, un lavabo et des WC.

Outre les produits d'entretien et le matériel de nettoyage se trouvent de nombreux objets abandonnés (vieilles portes, cartons, caddies) qu'il faudra débarrasser.

Il serait possible de libérer la première partie du local et de créer une porte entre les deux parties. La première partie serait alors disponible pour stocker plus de conteneurs pour le verre et les cartons ceux actuels étant d'un volume insuffisant, en particulier en fin de semaine.

On transfèrera éventuellement les WC le lavabo, voire la douche, dans la deuxième partie mais le sujet de l'aération de cette partie est à vérifier.

Des devis ont été demandés par M. Gascon :

- débarras complet : 1300 €
- simple mise à disposition d'une benne : 800 €
- une autre solution est de faire appel aux encombrants, mais, comme dans le cas de la benne, cela implique de réaliser nous-mêmes le débarras éventuellement en plusieurs fois.

C'est cette option qui est choisie, tous les membres du Conseil syndical disponibles sont invités à venir le mardi 19 à 8h30, avec des gants. Toutes les bonnes volontés parmi les habitants de l'immeuble seront également bienvenues.

2. CPCU (Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain)

M^{me} Le Cloître et M. Chambert ont assisté à une réunion de l'ensemble des tours parisiennes concernées par le prix du chauffage urbain. Lors de cette réunion il a été indiqué que la CPCU refusait toute baisse des prix, voire même de limiter la hausse des prix à 6%.

La CPCU a seulement proposé de prendre en charge 50% du coût de l'audit énergétique des tours qui ne l'auraient pas encore fait. Mais comme 75% des tours a déjà réalisé cet audit, la proposition n'a pas été jugée intéressante.

Une autre proposition de la CPCU serait de réduire la puissance souscrite des tours ayant fait des travaux d'isolation ce qui pourrait faire baisser les coûts jusqu'à 5%. Certaines tours ayant déjà fait des travaux d'isolation étaient intéressées.

Cependant, face à l'absence d'avancée réelle de la part de la CPCU il a finalement été décidé de continuer le recours auprès du tribunal administratif, ce qui est possible car ni la CPCU ni la Ville de Paris n'ont répondu de façon officielle au courrier envoyé par les syndicats des tours.

Du fait des avances de fonds faites par les différentes copropriétés le groupement des tours dispose d'un montant de 18 847 € pour cette opération (13 447 € provenant directement des tours dont 1000 euros

pour Athènes votés lors de la dernière Assemblée Générale -, le complément venant des associations qui soutiennent la démarche). Cela couvre largement la première phase des frais de justice.

3. Contrats

M. Gascon fournit un état des contrats en cours avec les montants, leur type et les dates possibles de résiliation.

Chauffage : une bonne partie des matériels ayant été changée assez récemment il sera recherché une économie en demandant des propositions à d'autres entreprises.

Protection incendie : le contrat a récemment été mis en vigueur avec Siemens (mai 2017) et les résultats en sont satisfaisants.

Ascenseurs : le contrat a été signé avec OTIS pour un montant de 15 015 € annuels, avec 3 mois gratuits. Les câbles de trois des ascenseurs seront remplacés sur 3 ans dans le cadre de ce contrat.

Contrôle de sécurité : ce contrôle est actuellement réalisé par Socotec. Des propositions seront demandées à d'autres bureaux de contrôle (Veritas, APAVE) pour une prestation présentant un meilleur rapport qualité-prix.

Compteurs d'eau : une proposition de nouveaux compteurs par la société qui assure l'entretien des robinets est en cours d'étude. Elle devrait permettre une économie de 15 à 20% sur ce contrat.

M. Autebert s'inquiète de la différence entre le tableau fourni par M. Gascon et les relevés des dépenses fournies en appui du relevé de charges 2016. M. Gascon indique que certaines dépenses n'ont effectivement pas été payées au fournisseur compte-tenu du changement de contrat sur la partie détection incendie.

M. Chambert signale que dans le cadre de la loi ALUR il est obligatoire pour le Conseil Syndical d'analyser la question de la mise en concurrence du syndic. Ce point pourrait également être utile dans le cadre du rapprochement des 3 tours (voir point 6) pour éventuellement avoir un syndic unique permettant des économies d'échelle.

Ce point sera regardé par la commission contrat d'ici la prochaine AG.

4. Travaux

Des travaux de peinture sont à réaliser dans la loge du gardien, le studio des gardiens remplaçants, la salle de réunion et le local poubelle. Des devis seront demandés par M. Gascon.

5. Installation des ampoules à LED

450 ampoules doivent être livrées pour le remplacement des ampoules des parties communes. M. Gascon lancera le paiement, les membres du CS s'organiseront pour réaliser le remplacement dès la livraison des ampoules en question.

6. Réunion inter-tours (avec Sapporo et Mexico)

Des tableaux récapitulants les charges des 3 tours ont été réalisés afin de permettre une comparaison des charges sur les 3 copropriétés. Ils ont nécessité un travail de coordination pour regrouper les différents postes de la même façon. Dès que ces tableaux seront finalisés ils seront transmis aux membres du CS.

Cela a déjà permis de constater que nous payons plus que les autres copropriétés pour le contrat d'assurance et ce alors que notre tour est plus petite. Il faut aller plus dans le détail (en particulier sur les niveaux de franchises). Il peut être intéressant de passer par un courtier pour ce faire.

Certains postes pourraient être mutualisés pour réaliser des économies, par exemple pour la surveillance de nuit.

7. Galette de la Tour

Elle aura lieu le vendredi 05 janvier au soir. M. Dubedout affichera l'information dans le hall.

Prochaine réunion le 09 janvier 2017 à 18h30