

Compte rendu du conseil syndical du 3/11/2014

Conseil syndical

Proposé par: F. Durafour

Publiée le : 16/11/2014 18:21:31

Tour Béryl

Compte rendu du conseil syndical du 3 novembre 2014

Présents : Mmes Bayon, Bloch, Durafour, Thomassin Vaunois MM Chassagnon, Sultan
Ordre du jour : 1. Projet de résidentialisation 2. Informations sur le projet d'extension du centre commercial 3. L'ASIV et le poids du statut IGH sur le budget de Béryl 4. Changement du revêtement de sol dans les ascenseurs 5. Les contrats APRI et Harmonia 6. Le nettoyage des vitres du hall 7. Bilan de la pose des compteurs 8. L'interphone 9. La VMC 10. Le changement des moquettes et peintures des couloirs 11. L'éclairage des couloirs

La séance est ouverte à 18h55

1. Projet de résidentialisation Le projet avec photo-montage est montré aux membres du conseil. Il s'agit d'un barreaudage (ouvrage de protection, fait de barreaux, se plaçant dans ou devant une baie.) Les entrées se feraient au moyen d'un badge (celui que nous avons actuellement si possible). Les visiteurs entreraient grâce à un interphone. Il est également prévu un gros équipement en caméras anti-intrusion. Les tours Agate, Onyx et Jade se montrent tout à fait favorables à ce projet. Le conseil de Béryl se range à cet avis. Bien sûr, la maintenance des portes et caméras doit être prévue au budget ; par ailleurs de nombreux points doivent être précisés et affinés. Le budget actuel est d'environ 750 000 € TTC, dont 150 000 pour les caméras, Béryl supportant 6,9% du coût, ce qui revient à environ 200 € par appartement. Le projet définitif sera présenté à chacune des assemblées générales des parties prenantes, puis la décision sera prise par l'ASIV en fonction du vote des AG.

2. Informations sur le projet d'extension du centre commercial Il y a un projet de modification du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la ville de Paris. Une implantation immobilière sur la surface disponible de l'avenue d'Italie fait l'objet d'un appel d'offre. Le centre commercial Italie 2 peut répondre à l'appel d'offre, mais il n'est pas le seul. Les résidents se demandent dans ces conditions ce que devient l'ascenseur qui leur a été promis par le centre commercial. Des membres du conseil syndical ont rendez-vous le lundi 24 novembre avec le maire du 13e sur le sujet de l'extension (du centre ou autre) et ne manqueront pas de lui poser cette question, ni de lui

3. L'ASIV et le poids du statut IGH dans le budget de la tour Béryl Mme Bayon rappelle que 2 postes pèsent lourdement sur le budget de la tour et donc sur les charges et qui sont inhérents au statut de notre immeuble : IGH (immeuble de grande hauteur) d'une part et d'autre part à notre appartenance à l'ASIV. § IGH : obligation de présence d'un agent de sécurité SIAP2 24h/24 et 7 jours sur 7 pour assurer la sécurité incendie de la Tour. M. Binsse est SIAP2 mais la nuit et les week-ends où il n'est pas d'astreinte (samedi après-midi, dimanche et lundi une semaine sur 2) c'est un SIAP2 envoyé par la société APRI qui assure cette surveillance et ce pour un coût de 190000 euros par an. Le budget de fonctionnement de l'ASIV est de 220 000 € (part Béryl), en 2014, hors gros travaux mais incluant l'électricité des parties communes de Béryl (40000 euros) et l'eau de ville qui sera

ensuite répartie en fonction de la consommation de chacun (70000 euros prévus pour 2014). Les gros travaux ASIV étaient d'un montant de 40000 euros (part Béryl) en 2014. § Le budget prévisionnel de fonctionnement ASIV pour 2015 serait de 246000 euros c'est une augmentation de 10%, et qui s'explique par une hausse de 10 000 € des prévisions de consommation d'eau. Estimation qui semble trop élevée et qui sera contestée. En ce qui concerne les gros travaux ASIV, le budget prévisionnel serait d'environ 43000 euros, Plus des travaux incontournables comme les travaux sur la basse tension (TGBT) qui coûteront 35000 euros à Béryl (sur 2 ans)

4. Changement du revêtement de sol dans les ascenseurs Les ascensoristes autres que Koné refusent de fournir des devis...On arrive à un devis de 2 000 € environ par ascenseur, pour avoir un sol en granit.

5. Renégociation des contrats Harmonia et APRI La dénonciation du contrat APRI est intervenue hors délai, elle aura donc lieu en décembre 2015. Même problème pour Harmonia. Mais la directrice d'Harmonia(qui a Béryl en charge), Mme Burhing, s'est émue de cette demande de résiliation et a proposé de rencontrer Mmes Bayon et Ponard pour renégocier les contrats à la baisse. Une première rencontre aura lieu le vendredi 14 novembre.

6. Le nettoyage des vitres du hall Ce nettoyage est fait tous les deux mois On envisage de solliciter la société Vit Clean, qui nettoie déjà nos carreaux 2 fois par an. À cette occasion, elle pourrait utiliser la nacelle, et les 4 fois restantes, ce serait fait comme actuellement, sachant qu'il y a une sécurisation à prévoir, quelle que soit la société qui le fait, car actuellement, lorsque les ouvriers passent une balconnière à l'autre, ils ne sont pas du tout attachés et peuvent tomber. Des crochets genre « accro-branch » ou via ferrata conviendraient sans doute, sinon il faut envisager l'installation d'une ligne de vie.

7.Bilan de la pose des compteurs M.Phoudiah a dû intervenir plusieurs fois pour régler les problèmes de manque de pression consécutifs à la pose des compteurs. M.Binsse propose de s'en occuper en cas de besoin, il suffira de lui demander. Le conseil syndical lui adresse ses remerciements.

8.L'interphone La récupération des numéros de téléphone a été difficile et est en passe d'être achevée. La mise en place du nouveau système devrait intervenir fin novembre. Beaucoup d'occupants ont du mal à comprendre le fonctionnement et se posent des questions. Mme Bayon propose d'organiser des séances de démonstration au moment de la mise en service.

9. La VMC Nous avons reçu un devis pour le nettoyage des VMC dans les appartements, qui permettrait un meilleur fonctionnement Lors de son inspection, au moment de la pose des compteurs, la société Hervé Thermique a noté des dysfonctionnements, et a même repéré dans 2 appartements **des hottes branchées sur la VMC, ce qui est formellement interdit par décret, et qui crée un risque d'incendie très grave, qui se propagerait rapidement dans toute la tour.** Le syndic va envoyer un rappel au règlement par lettre recommandée à ces deux occupants.

10. Le changement des moquettes et peintures des couloirs Une société est venue faire un devis. Mais elle préconise de changer avant tout l'éclairage des couloirs, préalable à un changement des revêtements optimal. Trois autres sociétés vont être consultées.

11. L'éclairage des couloirs Un électricien est donc venu voir sur place. Il s'agirait de mettre des led, qui éclairent mieux et pour moins cher, et d'en profiter pour ne laisser en permanence qu'une lampe sur deux la nuit (obligatoire), les autres ne s'allumant qu'avec un détecteur de présence. L'investissement serait d'environ 25 000 € mais induirait une économie d'électricité de 10 000 € par an. D'autres devis sont en cours.

La séance est levée à 21h45

Prochaine séance le mardi 2 décembre à 18h30

Normal 0 21 false false false FR X-NONE X-NONE

/* Style Definitions */ table.MsoNormalTable {mso-style-name:"Tableau Normal"; mso-tstyle-rowband-size:0; mso-tstyle-colband-size:0; mso-style-noshow:yes; mso-style-priority:99; mso-style-parent:""; mso-padding-alt:0cm 5.4pt 0cm 5.4pt; mso-para-margin:0cm; mso-para-margin-bottom:.0001pt; mso-pagination:widow-orphan; font-size:10.0pt; font-family:"Calibri",sans-serif;}