

Compte rendu du conseil syndical du 11-01-16

Conseil syndical

Proposé par: F. Durafour

Publiée le : 31/1/2016 19:15:54

Tour Béryl

Compte rendu du conseil syndical du 11 janvier 2016

Présents : Mmes Bayon, Crémades, Durafour, Thomassin, Vaunois,
MM Chassagnon, Gruntz. Ordre du jour : 1. Rénovation des paliers : point sur les travaux
2. Les débuts de GSF 3. Les tarifs CPCU 4. Les travaux à voter à l'AG 2016
5. L'audit énergétique 6. L'assurance de l'immeuble

La séance est ouverte à 17h 40

1. Rénovation des paliers : point sur les travaux Un point a été fait le 7 janvier et il a été noté que du retard a été pris. Depuis, 5 personnes au lieu de 3 sont sur le chantier. Les niveaux 30 à 25 sont terminés et leur réception va être faite par M. Phoudhia (Nexity) avec une réserve pour la moquette des paliers 29 et 27 qui ne nous conviennent toujours pas malgré les modifications. Il semble y avoir des problèmes de bords différents – ce que M. Darel va évoquer avec son fournisseur de moquette afin de remédier à ce problème. Les étages 24 à 22 sont commencés. Au moment du ragréage du sol, **il est impossible de passer dans le couloir pendant 2h**. Le conseil demande à ce qu'il y ait un planning pour que les occupants puissent le savoir et s'organiser en conséquence. Au 4e, dans le sas qui mène au jardin, il faut changer le tapis brosse et refaire le bac. Le devis de cette partie du 4e niveau n'avait pas encore été fait car nous étions en attente de solutions pour changer ce tapis. Mais il n'y a pas d'autre solution que de le changer à l'identique. Le devis pour ce sas jardin vient d'être fait. Le nouveau modèle de sonnettes a été choisi (peu de choix, au demeurant), M. Binsse va les installer et indiquera à l'endroit prévu le nom de l'occupant s'il le souhaite. Le coût total des 250 sonnettes est de 2170 euros. **2. Les débuts de GSF** Les tout premiers jours ont été assez laborieux. Le premier jour était le 2 janvier, un samedi, ce qui a compliqué les choses, en plus d'être le lendemain du 1er. Il devait y avoir une sortie de poubelles le week-end et une mise en boîtes aux lettres le 2 et le 4 janvier. La personne recrutée au tout dernier moment s'est avérée incapable de faire le travail. C'est Mme Bayon et le gardien, M. Méniche, qui ont sorti les poubelles le 2 et M. Méniche qui s'est occupé du courrier. A notre demande GSF a réagi à ces dysfonctionnements et M. Lenoir, le superviseur est sur le site très souvent. Pour le ménage, c'est l'ancien employé d'Harmonia, M. Hoté, qui a été embauché par GSF et il est resté sur le site (obligation légale). Il est doté d'un matériel et de produits de meilleure qualité, et est encadré par M. Lenoir. Il va être formé pour passer au niveau 2. Fin février, un bilan sera fait. Si M. Hoté ne fait pas le travail convenablement, on nous affectera quelqu'un d'autre. À noter : le nettoyage au Karcher des containers placés sous les

colonnes des vide-ordures est prévu dans le contrat, et sera fait régulièrement. **3. Les tarifs CPCU**

Le % d'énergies renouvelables dans la production de vapeur que nous fournit la CPCU est passé à plus de 50%, ce qui nous permet de bénéficier de la TVA au taux de 5,5%, au lieu des 20% actuels. Ceci aurait dû conduire à une baisse significative du coût de la CPCU pour l'immeuble. Malheureusement, la CPCU annonce une augmentation du prix de la tonne vapeur et de l'abonnement. Augmentation globale de plus de 12%, ce qui réduit le gain à 2% au lieu des 14% espérés. Ce que l'état accorde d'une main, le CPCU en profite pour le reprendre de l'autre. Il faut savoir que ce n'est pas la première année que la CPCU augmente fortement ses prix. Mme Bayon s'élève avec force contre cette décision et cherche des solutions pour que la CPCU y renonce : - Elle a contacté les présidents des conseils syndicaux des autres tours qui utilisent la CPCU : les autres immeubles de l'ASIV, les Tours Chambord, Antoine et Cléopâtre, Mars (Beaugrenelle) - Ce point a été mis à l'ordre du jour de la CTF du 24 janvier, puisque tout l'ilot Vandrezanne est concerné. Nexity, via son directeur régional, M. Desabres, va organiser une réunion de tous les intéressés afin d'organiser la riposte La Ville de Paris, actionnaire à hauteur de 33,5 % de la CPCU, publie chaque année une « augmentation maximum autorisée ». Il semble que ce plafond n'a pas été respecté. D'autre part, la CPCU a été citée il y a deux ans par la Cour des Comptes pour augmentation abusive de ses prix. La mairie de Paris, consultée sur ce point a répondu qu'aucun usager ne s'était plaint », se désintéressant donc du sujet. Il va falloir rechercher quelles ont été les augmentations de prix pour les trois dernières années. On se demande aussi pourquoi il n'y a pas eu de répercussion de la baisse du prix du gaz et des énergies fossiles dans le prix de la tonne vapeur. **4. Les travaux à voter à l'AG 2016** Des devis sont demandés pour : - Carreler les murs du local tri au -0 et refaire la résine au sol. Y installer un éclairage étanche (avec détecteur de mouvement). Le nettoyage du local pourra ainsi être fait correctement. - Carreler le local poubelles (même raison). - Remplacer les grilles de protection des volets de désenfumage (grille que l'on voit à chaque étage à la sortie des ascenseurs), qui sont très lourdes et abimées. - Remplacer l'armoire électrique du niveau 4. Elle a « sauté » lors d'un essai mensuel des groupes électrogènes, plongeant dans le noir plusieurs niveaux de l'immeuble et cela risque de se reproduire. Il y en aurait en tout 6 à changer, mais celle du 4 est impérative pour 2016. - Remplacement des clapets coupe-feu dans les descentes de vide-ordures nord et sud au -0 (clapets qui bouchent les colonnes en cas d'incendie et évitent ainsi que le feu ne se propage dans les étages en passant par les gaines des vide ordures). - Création d'une climatisation pour la machinerie ascenseurs batterie haute. Les cartes informatiques qui gèrent les ascenseurs sont exposées à la chaleur en été et grillent. - Remplacement de six vannes sur pieds de colonnes au -1, eau froide et chaude. Il y a des fuites. - Remplacement de la porte qui mène à la dalle jardin au niveau 4. Elle ne tient plus. - Dénombrement des manques et pose de clapets coupe-feu dans les VMC des appartements. Il faut que Monsieur Binsse passe préalablement dans les appartements et fasse le compte des manquants. **A noter : la date de l'AG 2016 a été changée. Elle se tiendra le lundi 11 avril** **5. L'audit énergétique** C'est un diagnostic obligatoire. Agotherm en avait fait un il y a quelques années ; il s'agirait d'un complément. Si on demande à Agotherm de le faire, et puisque ce n'est qu'un complément, on aurait une réduction de 20% du prix (compter 9 000 €). On va demander un devis à Monsieur Mory, qui nous avait accompagnés lors de la mise en place de la nouvelle chaufferie et qui s'était montré très utile et compétent.

6. L'assurance de l'immeuble Nous cherchons toujours le moyen d'en faire baisser le prix ; ce qui s'avère très difficile en raison du taux très élevé de sinistralité et

du coût également très élevé pour chaque sinistre. Seuls 2 dégâts des eaux ont eu pour origine les parties communes en 2015, tous les autres sont d'ordre privatif mais dès que le parquet est touché est l'assurance de la copropriété qui doit régler la facture (convention CIDRE passée entre les assurances) et qui évidemment augmente la prime en conséquence. La séance est levée à 20h45 -Prochaine séance le 15 février à 17h30

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-top:18.0pt; mso-para-margin-right:0cm; mso-para-margin-bottom:6.0pt;
mso-para-margin-left:-21.25pt; text-align:justify; mso-pagination:widow-orphan; font-size:11.0pt;
font-family:"Calibri",sans-serif; mso-ascii-font-family:Calibri; mso-ascii-theme-font:minor-latin;
mso-hansi-font-family:Calibri; mso-hansi-theme-font:minor-latin; mso-fareast-language:EN-US;}