

Tour Béryl

Compte rendu du conseil syndical du 24 juin 2024

Présents : Mmes Adriansen, Bayon, Crémadès, Durafour, Misme, Nahon, Pellanda.
M. Lanco.

Ordre du jour :

1. Hervé Thermique
2. Projet de ravalement
3. Départs chez Lamy
4. Divers

La séance est ouverte à 9h 40

1. **Hervé Thermique**

Le dépouillement des appels d'offre a conduit à renouveler le contrat avec Hervé Thermique

Un rendez-vous avait été fixé avec M. Bigas pour lui signifier les demandes de Béryl à l'occasion de ce renouvellement de contrat, entre autres plus de personnel sur le site. Il n'a pas pu être présent au rendez-vous, mais une autre date va être prochainement fixée. Quoiqu'il en soit, le cahier des charges établi par Secotherm (et signé par Hervé Thermique) est très strict et exigeant : lors d'une maintenance tout changement de pièce inférieur à 2 000 € est à leur charge, des pénalités de retard sont prévues en cas de non réalisation de travaux, des pénalités sont également prévues en cas de coupure d'eau chaude ou de chauffage de plus de 48h, etc.

2. **Projet de ravalement**

ACCEO a réalisé un DPE et un PPPT peu satisfaisants (déjà critiqués par les copropriétaires en AG en 2023). Le diagnostiqueur avec lequel il y a eu un rendez-vous reconnaît que les logiciels utilisés sont peu fiables et ont un degré

d'imprécision de 40 à 50 % (ce qui correspond à la différence détectée entre notre consommation réelle et la consommation conventionnelle).

Ces diagnostics, outre le fait qu'ils sont obligatoires, sont un préalable à toute étude pour un ravalement.

Une architecte du cabinet Archipat est venue à Béryl, et ensuite, une proposition des différentes études à mener a été rédigée. Leur coût est au total de 48 000 € ; or c'est un budget de 10 000 € HT qui a été voté en AG. Il faudra donc faire des choix dans les études proposées.

La question de l'isolation par l'extérieur se pose. Une étude a été menée il y a quelques années à la tour Jade (identique à la nôtre) et la différence entre un ravalement « simple » et un ravalement avec isolation par l'extérieur était de 4 millions d'euros.

D'autre part, l'isolant extérieur (dont on ignore la durée de vie), réduirait considérablement la taille des fenêtres ; cette solution ne paraît donc pas justifiée à ce stade, au vu de notre consommation réelle.

L'autre sujet est le confort d'été avec installation de volets (intérieurs ou plutôt extérieurs).

Avant d'aller plus loin, Archipat a proposé une étude architecturale et nous avons envisagé lors d'une visio la possibilité d'installer des capteurs de température et d'humidité sur un certain nombre d'appartements de la tour pendant un an. Les résultats obtenus permettraient de mieux apprécier le comportement thermique réel de la façade et de justifier ensuite une remise en cause du DPE.

Mme Misme se demande si les bouches d'arrivée d'air au-dessus des convecteurs n'ont pas été surdimensionnées ; l'air qui entre par ces bouches est sensé se réchauffer en passant au-dessus des convecteurs, mais il passe trop vite, et c'est de l'air froid qui entre dans les pièces. Il faudrait que l'air qui entre reste en contact plus longtemps avec la chaleur du radiateur.

3. **Départs chez Lamy**

Mme Garcia part le 2 juillet. La personne qui devait la remplacer mi-août a décliné l'offre, Lamy cherche donc quelqu'un d'autre. En attendant, c'est M.Lamiaux, supérieur hiérarchique de Mme Garcia qui la remplacera, et assurera les permanences bimensuelles à Béryl.

M.Blainville quitte également Lamy ; c'était le mandataire de sécurité, qui était quelqu'un de très fiable et efficace.

4. **Divers**

Le 17 juin en soirée, au niveau -6 des parkings, les ascenseurs ne fonctionnaient pas, un copropriétaire est remonté par les escaliers avec les lumières de secours pour tout éclairage, et une fois arrivé en haut, la porte, était fermée. Un agent de sécurité, lui a ouvert. Cette porte ne devrait pas être fermée, et quant à la « panne » d'électricité, ce sont des travaux que le syndic (CPH) avait oublié de signaler à qui de droit.

A Béryl, c'est l'ascenseur n°3 qui s'arrête aux étages avec un décalage.

On attendait un technicien pour venir régler le problème, et c'est un ingénieur commercial qui est venu pour étudier une modernisation des cabines !

Le véritable technicien rentre bientôt de vacances et est attendu à Béryl. Il s'agit probablement d'une problème de carte à changer ; nous en avons 10 en stock (elles ne sont plus fabriquées).

La séance est levée à 11h30

Prochaine réunion : lundi 16 septembre, horaire à déterminer