

Compte rendu du conseil syndical du mardi 7 décembre 2022

Passage de la commission de sécurité 2022

L'avis défavorable (rendu suite au dysfonctionnement des moteurs de désenfumage) vient d'être levé après les nouveaux tests effectués, mais avec obligation de poser un nouveau câble de plus grosse section. Il faudra donc tirer ce câble sur toute la hauteur de la Tour, par un nouveau passage à créer en gaine technique côté sud, en raison de l'obligation d'une double alimentation pour ces organes de sécurité situés au 33^{ème}.

Rénovation du hall

Les nouvelles normes électriques en IGH ainsi que la forte augmentation du coût des matériaux nous ont obligé à retravailler le projet, et à chercher des produits de qualité comparable moins chers. Mais nous sommes finalement restés sur Plafoméтал qui est un fabricant français plus fiable que l'autre concurrent contacté.

L'ordre de service est passé et les grilles du plafond sont commandées.

Les travaux commenceront après les fêtes afin de ne pas les perturber, avec démontage et couche de peinture noire au plafond à partir du lundi 7 janvier, puis électricité, peinture et enfin pose du faux-plafond. Ils se feront par moitié afin de conserver l'accès libre en cas d'urgence et s'étaleront sur environ 2 à 3 mois, sauf imprévus.

Audit énergétique et taxe foncière

La Tour est classée en D. L'audit est consultable sur le site Lodaweb du syndic, dans la rubrique « mes documents » puis « diagnostics ».

Les pertes se font essentiellement par les baies vitrées d'origine. Apparemment les voiles d'équerre sont bien isolés, l'étanchéité de la terrasse avec isolant thermique a été faite, les bouches de VMC viennent d'être remplacées et leur équilibrage est pratiquement terminé. Donc seul le remplacement d'un maximum de baies vitrées pourrait améliorer le bilan énergétique global: mais cela relève du domaine privé.

Pour la hausse de la taxe foncière 2023 à Paris, il est cependant précisé que « le taux d'imposition de la taxe foncière passera de 13,5 % à 20,5 % en 2023, sauf pour les propriétaires qui s'engageront dans la rénovation thermique de leur appartement » : à voir si le remplacement des fenêtres entrera dans ce cadre...

Chauffage

La sonde extérieure défectueuse en partie haute vient d'être changée.

Le débit d'aspiration des VMC a été réduit mais l'équilibrage délicat est encore en cours.

L'eau qui circule dans les radiateurs est la même que celle des serpentins de la dalle, donc les radiateurs sont un complément non négligeable.

Enfin, contrairement à une rumeur tenace qui persiste, l'eau de chauffage circule sans réduit nocturne (ce qui était le cas il y a quelques années, mais ne l'est plus).

Divers

-La subvention de 2 000€ pour la création du 2^e local vélo vient enfin de nous être payée.

-Ne jetez rien dans les toilettes (couches, serpillère,...). Une brosse a bouché une évacuation d'eaux usées la semaine dernière, obligeant à scier et remplacer une conduite au sous-sol.