

PROCES VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL SYNDICAL DU MARDI 13 NOVEMBRE 2018

PRESENTS :

Mesdames : AMEYE, BONNEAU, DO QUANG, GRANDEMANGE, MIRGUET, PERRUCHE, ROGER-CHAVANEL,

Messieurs : CINQUANTA, COZZIKA, DASSIER, DUIGOU, DURAND, GOUJET, PLUVINAGE, SALLES, SART,

ABSENTS ET EXCUSES :

Mesdames°: BLANCHARD, GATEAU, HOULL, PREVOST,

Messieurs : AGENOR, AMAT, CESTIA, HELOU, SALLEY.

Le procès-verbal du Conseil Syndical du 9 octobre 2018 est approuvé à l'unanimité.

1. POINT D'AVANCEMENT DU CHANTIER DE REFECTION DE L'ISOLATION DES TERRASSES

Les travaux sont terminés au centre commercial. Reste à réceptionner les bâtiments 3, 5, 10, 15, 36 et centre commercial, Le chantier de réfection de l'isolation des terrasses a été réalisé de 2013 à 2018.

2. POINT D'AVANCEMENT CHANTIER D'INSTALLATION DE LA FIBRE OPTIQUE

Les bâtiments d'habitation sont câblés. Le centre commercial reste à câbler.

Le raccordement des parties privatives au boîtier de raccordement dans la gaine technique courants faibles doit impérativement être réalisé soit par le fourreau du câble téléphonique, soit par le fourreau du câble d'antenne télévision et FM.

La pose de goulotte en partie commune (sur les paliers) est interdite.

Le câble téléphonique cuivre et le câble coaxial d'antenne doivent impérativement rester en place. Le retrait du câble téléphonique conduirait pour de nombreux résidents à la suppression de la fonction d'interphone DieseTelecom.

3. POINT D'AVANCEMENT DE LA CONVOCATION A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 20 DECEMBRE 2018

Les convocations sont disponibles depuis lundi 12 novembre 2018.

4. CHANTIER LUMINAIRES A DETECTION DE PRESENCE

Les travaux sont suspendus pour les bâtiments 11 et 44. L'achat des fournitures est budgété au niveau des immeubles concernés.

5. RAPPORT DES COMMISSIONS

COMMISSION FONCTIONNEMENT DES EQUIPEMENTS (Voiries-Réseaux-Distributions) :

Messieurs AGENOR, COZZIKA, DASSIER, DUIGOU, **PLUVINAGE**.

L'Entreprise RENARD intervient dans la semaine du 16 novembre sur les grilles de ventilation du parking 4 et le support de la main courante au bâtiment 21.

Monsieur PLUVINAGE indique que les rambardes qui pénètrent dans la végétation seront peintes. Une inspection sera faite avant les travaux pour valider les conditions d'intervention.

Travaux sol du Centre commercial : une étude est en cours sur les prestations à réaliser. Le projet sera à valider.

COMMISSION ENVIRONNEMENT (Espaces verts, Piscine, Sécurité) :

Mesdames BONNEAU, DO QUANG, MIRGUET, ROGER, Messieurs CINQUANTA, GOUJET, **SALLES**.

- **Prestation Espaces Verts** : l'absence depuis le mois de septembre d'un jardinier chef d'équipe pose un problème majeur pour la résidence. Une réunion avec les responsables de Del Pozo s'est tenue le 12 novembre 2018. La société s'est engagée à remettre en place un chef d'équipe au plus tard le 15 janvier 2018.

Fleurissement : information sur les défauts constatés sur les massifs. Pour le futur, le fleurissement sera validé au préalable lors d'un rendez-vous. Démarrage du fleurissement d'hiver le 15 novembre 2018.

Arbustes : tout va être fait pour identifier ceux qui sont à remplacer en garantie.

Actions attendues : mise en place du chef d'équipe, inspection des massifs, Inspection des haies, audit de l'arrosage.

- **Saison Piscine 2019** : Informer le maitre nageur Réda pour la prochaine saison. Solution à trouver pour renouveler la carte piscine.

6. TOUR DE TABLE

- Tram 13 : Réunion d'information le 15 novembre 2018 à 20h30.
- Accident dans la copropriété : une personne a eu un accident sur la copropriété en novembre 2017. La personne a engagé une action judiciaire pour se faire indemniser du préjudice.
- Monsieur COZZIKA informe d'une panne de courant au parking P2 pendant la semaine du 5 novembre. La cause n'a pas été identifiée, les disjonctions sont intempestives.
- Monsieur COZZIKA signale qu'il manque un groom sur la porte d'accès au local vélo.
Au bâtiment 4 la poignée de porte du palier du rez-de-chaussée escalier, ne fonctionne pas.
Bâtiment 2-4 : plaintes à propos du triangle près du cabinet médical, manque de terre au pied du lampadaire et du résineux.
- Madame MIRGUET évoque la porte du parking 3 enfoncée. Le sinistre a été causé par un véhicule identifié. Un sinistre est en cours auprès des assurances. Elle s'interroge sur la raison de l'imputation de l'achat de matériels sur le budget 2019/2020 sur les postes de parking.
- Madame MIRGUET demande comment remettre en l'état les portes des locaux vide-ordures, et quelle prestation retenir ?
- Monsieur DASSIER évoque le trou pratiqué pour le passage de la fibre optique dans la descente au rez-de-chaussée du bâtiment 25 non bouché et signale le jeu dans la maçonnerie et peinture à reprendre sur la porte du local vide-ordure du bâtiment 23.
- Madame GRANDEMANGE demande s'il existe un cahier de réclamations à la loge pour le démarrage du chauffage. Les doléances sur le chauffage sont à noter sur le cahier de liaison avec DALKIA. Il est toutefois difficile de savoir ce que DALKIA fait et quels sont les résultats obtenus. Les problèmes actuels sont liés à la présence d'air dans le réseau et la nécessité de purges.
Une fuite d'eau au sous-sol du bâtiment 11 a été signalée à la loge.
- Madame DO QUANG demande qu'il soit apporté une information générale sur le fonctionnement du chauffage : purges, température, nombre de réclamations, suivi des actions.
- Madame BONNEAU désire connaître l'état du sinistre dégât des eaux au bâtiment 53 (sinistre ZELLER : origine fuite joint wc – devis BLANCHARD)
- Madame BONNEAU informe de la demande faite par Monsieur LECHERTIER de soumettre à l'assemblée générale une décision pour augmenter la température d'ambiance à 21°C (au lieu de 20°C selon contrat en cours). Cette proposition de résolution n'a pu être mise à l'ordre du jour au vu de sa date de soumission eu égard à la date d'envoi de la convocation, et au vu de la nécessité de constituer une étude préalable notamment sur les incidences financières.
- Monsieur SART demande si l'on peut faire une saignée dans les plafonds des appartements. Il est indiqué qu'il existe un risque de toucher une ferraille et de provoquer des dommages sur le câble d'antenne télévision qui passe en plafond.
Un claquement de la porte arrière du bâtiment 12 est signalé.
- Monsieur DUIGOU signale que la porte du local vélo à l'arrière ne se ferme pas. L'incident doit être signalé à la loge.
- Madame AMEYE informe que les travaux d'électricité sont faits au bâtiment 8.
La porte du 1^{er} étage est à détalonner.
Une planche à voile est présente dans le local vélo depuis 30 ans. Une demande sera faite pour l'évacuation de la planche.
- Monsieur CINQUANTA mentionne que la porte du couloir de service entre les bâtiments 17 et 18 est arrachée. Un chiffrage sera demandé pour son remplacement.
Au bâtiment 16 une plinthe en comblanchien est cassée

Informations sur le chauffage

Le contrat.

Le chauffage des locaux est assuré chaque année du 1^{er} octobre au 15 mai, cette période peut être ajustée à la rigueur climatique des débuts et fins de saisons, mais elle ne peut débuter avant le 10

septembre et se terminer après le 20 juin. D'une manière générale, le chauffage est mis en service dès lors que la température extérieure relevée à 19 heures est inférieure à 13°C durant 3 jours consécutifs.

Par dérogation au décret n°79-907 du 22 octobre 1979 qui fixe les limites supérieures de température de chauffage des locaux d'habitation en moyenne à 19°C, la température de chauffage est fixée à 20°C.

La nuit de 23h00 à 6h00 la température de chauffage est réduite de 3°C, soit 17°C.

Les températures intérieures sont mesurées au milieu des pièces à 1,5 m du sol, toutes portes et fenêtres fermées.

La température de l'eau du réseau de chauffage.

La température de l'eau du réseau de chauffage est fixée en fonction de la température extérieure.

La sonde de température extérieure, placée sur une paroi exposée au nord pour éviter qu'elle ne soit réchauffée par le rayonnement solaire, mesure constamment la température de l'air extérieur.

En fonction de la température extérieure le système de régulation agit sur la vanne mélangeuse de l'eau du réseau primaire de la chaudière et de l'eau de retour du circuit de chauffage afin d'obtenir la température de l'eau de départ du circuit de chauffage.

Pour obtenir une température de 20° de l'air des logements :

- Pour une température extérieure de - 7°C, la température du circuit de chauffage est fixée à 72°C,
- Pour une température extérieure de +12°C, la température du circuit de chauffage est fixée à 37°C,
- Pour une température extérieure de +19°C, la température du circuit de chauffage est fixée à 20°C.

Les robinets thermostatiques.

Les robinets thermostatiques permettent d'ajuster la température pièce par pièce en fonction de l'usage (chambre, séjour...) et de valoriser les apports de chaleur gratuits. Un robinet thermostatique ajuste le débit d'eau chaude qui circule dans le radiateur pour atteindre la température voulue dans la pièce :

Si la température de consigne n'est pas atteinte, la vanne s'ouvre pour laisser passer plus d'eau chaude ;

Si la température est dépassée, elle se ferme.

Cependant un robinet thermostatique ne commande pas le générateur de chauffage (régulateur de température de circuit de chauffage) mais l'émetteur de chaleur (radiateur). La température de l'eau du circuit de chauffage étant fixée pour obtenir une température ambiante de 20°C, le robinet thermostatique ne permettra pas d'obtenir une température supérieure, sauf à la marge (ensoleillement par exemple).

Les radiateurs.

Ne les cachez pas et donnez-leur de l'air.

Un radiateur de chauffage fonctionne notamment en faisant de la radiation de chaleur, il rayonne.

Faciliter la circulation d'air.

L'air froid, plus dense, arrive au niveau du sol vers le métal chaud du radiateur. À son contact, il s'échauffe et se dilate. Devenant ainsi plus léger, il s'élève vers le plafond et continue son parcours en direction de l'intérieur de la pièce. Le radiateur crée ainsi un mouvement tournant et continu d'air réchauffé.

Eviter de le couvrir d'une tablette ou d'encombrer ses pieds avec des objets.

Un cache radiateur est une aberration énergétique pour un radiateur. Si votre salon ou votre bureau est équipé d'un tel cache, regardez si vous pouvez démonter sa façade pendant la saison de chauffage, quitte à la replacer durant la belle saison. Au moins assurer vous que l'air puisse bien entrer au niveau du sol et ressortir par le haut.

Purges à la remise en service du chauffage.

Lors de la période d'arrêt du chauffage des travaux de réparation sur le circuit de chauffage et des remplacements de radiateurs sont réalisés, nécessitant la vidange de parties des circuits plus ou moins importantes. Cette année, la pose des robinets thermostatiques a conduit à vidanger l'ensemble des circuits, ce qui est tout à fait exceptionnel.

A la remise en service l'eau doit chasser l'air des circuits. L'air prisonnier en haut des colonnes de chauffage doit être purgé, au niveau des radiateurs des 3^{èmes} étages. Cette année la quantité d'air étant très importante, plusieurs purges successives se sont avérées nécessaires.

La sensation, le ressenti, la transition.

Entrer dans une pièce chauffée à 20°C lorsqu'il fait froid à l'extérieur donne un ressenti de chaleur plus important, de plus les radiateurs sont plus chauds.

Lorsque la température est modérée à l'extérieur, la transition est moins importante et les radiateurs sont moins chauds.

**Prochaine réunion du Conseil Syndical :
mardi 11 décembre 2018 à 20 h 30**