Compte rendu du conseil syndical du 4 novembre 2008

Conseil syndical

Proposé par: F. Durafour

Publiée le : 10/11/2008 16:21:04

Tour Béryl

Compte rendu du conseil syndical du 4 novembre 2008

Présents : Pour la société Lamy: M Dogniaux, Doutriaux. Pour le conseil syndical: Mmes Bloch, Blois, Durafour, Faure, Thomassin, MM.Douce, Gruntz, Segalen, Vaunois .*Ordre du jour* Présentation de Monsieur Vincent Dogniaux Processus des actions Lamy État sanitaire des réseaux d'eau chaude Étude du sas d'entrée Remplacement du surpresseur d'ECS Robinets des réseaux d'eau sanitaire Point des actions sur l'hygiène et le tri des déchets Actions de la commission Énergie Divers Date de la prochaine réunion du conseil syndical.

La séance est ouverte ` 18h15

1. Présentation de Monsieur Vincent Dogniaux M. Dogniaux est le directeur de l'agence spécifique IGH créée par Lamy. Il siège au conseil syndical en remplacement de M. Jauneau.
2. Processus des actions Lamy Les prestataires qui assurent la maintenance et le bon état de l'immeuble sont nombreux. Les informations arrivent de sources multiples. Il faut pouvoir les recevoir et les traiter. Il faut non seulement dire ou rappeler à un prestataire ce qu'il doit faire, exiger de lui la preuve de l'exécution de sa mission, mais aussi vérifier (par sondage) que ça a été fait et suivre les éventuelles actions correctrices. Enfin, assurer un paiement exhaustif d'une prestation après la certitude de son exécution **complète**. Des ensembles complexes comme Béryl ne peuvent pas être correctement gérés sans procédures écrites et traçabilité du suivi des actions. La formalisation de ces procédures est l'objet de demandes répétées du conseil syndical auprès du cabinet LAMY. Monsieur Dogniaux s'engage à mener une réflexion sur ce sujet. M. Douce a établi et diffusé au cabinet Lamy et à l'ensemble des membres du CS un mémo des actions signalées, document à compléter et à actualiser selon besoin.
3. État des réseaux d'eau sanitaire La recherche de la bactérie légionella figure dans le contrat d'Elyo. En 2007, une forte quantité de légionelle a été trouvée dans les ballons économiseurs d'eau chaude sanitaire. Au traitement contre la légionelle a été associée l'élimination du tartre en dépôt dans les ballons qui favorisait la présence de cette bactérie. En 2008, lors de l'analyse annuelle, on a trouvé de la légionelle dans les réseaux d'ECS. On a procédé à une hyper chloration de ces réseaux tout en augmentant la température, pour tuer les bactéries. Les économiseurs sont actuellement neutralisés (ce sont des ballons où l'eau, qui arrive froide, est tiédie, grâce à une énergie résiduelle et gratuite. Elle est donc portée à 25 ° environ, ce qui est toujours ça de gagné sur le réchauffage « réel »). En zone haute, il y a des purgeurs qui seraient mal conçus et où l'eau stagne. Ils créeraient un risque de prolifération de légionelle. Il faudrait les changer et en mettre d'autres qui seraient plus performants. Par ailleurs, les contrôles ont mis en évidence des points de corrosion des canalisations d'eau froide qui pourraient être traités par un « chemisage », c'est-à-dire par application d'un film plastique à l'intérieur des canalisations. D'autres solutions sont envisageables. Ces informations

amènent le conseil syndical aux commentaires suivants :La prolifération de légionella n'est pas la fatalité de toutes les installations de production et de distribution d'eau chaude sanitaire. Par rapport au contrat passé il y a un peu plus d'un an avec ELYO, il conviendrait que LAMY prenne position, soit sur des manquements dans l'exploitation de l'installation, soit sur l'absence de clauses dudit contrat qui permet la distribution d'une eau chaude à la température contractuelle et dans les conditions d'hygiène et de sécurité prévues par les textes en vigueur. L'arrêt de l'usage des ballons économiseurs d'ECS ne paraît pas acceptable à deux titres: - Il s'agit d'une disposition contractuelle donc acceptée par ELYO par ailleurs parfaitement avertie des conditions de prolifération des bactéries- Ces ballons participent à la réduction des consommations d'énergie souhaitée par tous. Toute approche de la part d'ELYO pour éventuellement remettre en cause certaines clauses de son contrat au titre d'une consommation supplémentaire d'énergie (suppression de l'usage des ballons économiseurs et augmentation de la température de distribution de l'eau), n'est pas acceptable pour les motifs qui précèdent. Les purgeurs en tête de colonnes ECS (zone basse et zone haute) viennent être remplacés pour supprimer les problèmes de non circulation de l'eau après vidange d'une colonne. S'il faut désormais les remplacer, il faut s'interroger si ELYO maîtrise réellement les techniques qu'elle met en œuvre? L'état des canalisations et des autres équipements techniques fait sans cesse l'objet de relances formulées par M Douce. Rien n'a été produit durant les nombreuses années d'exploitation de DALKIA et le diagnostic produit par ELYO n'est pas très pertinent sur cette question. Voir ci-après § énergie.

4. Étude du sas d'entrée Lamy a reçu trois devis pour le remplacement des portes du sas d'entrée. Deux d'entre eux proposent une solution de porte coulissante, le troisième reste avec la solution actuelle de portes battantes. Les trois devis ne recouvrent pas exactement les mêmes prestations et ne traitent pas des prestations annexes telles que le carrelage, le marbre, la peinture, etc. Il faut encore affiner l'étude. Mais les prix semblent être tous du même ordre de grandeur. L'AG pourra décider entre une solution porte coulissante, plus pratique, mais peut-être plus sujette à pannes, et la solution actuelle de portes battantes.

5. Remplacement du surpresseur d'ECS Le remplacement a eu lieu et la mise en service a été faite ce jour, 4 novembre. On doit s'attendre à recevoir une eau avec une pression beaucoup plus régulière qu'avant. Par ailleurs, l'installation consomme moins d'énergie pour un résultat équivalent.

6. Robinets des réseaux d'eau sanitaire Les robinets d'arrêt dans les appartements restent pour certains inutilisables, tellement ils sont difficiles à manœuvrer. Dalkia avait prétendu que les résidents ne les manœuvraient pas suffisamment souvent et que maintenant ils étaient entartrés. Cet argument facile a permis à Dalkia d'éviter de remplacer un grand nombre de robinets. Elyo devra poursuivre la campagne de remplacement.

7. Point des actions sur l'hygiène et le tri des déchets Les occupants de l'immeuble sont satisfaits du résultat de la rénovation du sous sol au 0+ et 0- et particulièrement du local tri, où il est beaucoup plus agréable de se rendre pour déposer ses déchets. Les containers en mauvais état ont été remplacés. Leur nettoyage est désormais hebdomadaire. Des trappes complémentaires ont été placées sur les entonnoirs de réception des déchets pour améliorer l'efficacité du nettoyage des colonnes. Un nouveau bac est à disposition pour le dépôt des vêtements. Le curage des gaines de vide-ordures est maintenant prévu 4 fois par an. Les joints de pelles dans les vide-ordures d'étage qui restent à changer le seront l'an prochain. Pour le ramassage des encombrants à l'extérieur de la tour, au niveau 0-, la ville de Paris passe désormais régulièrement. Le conseil syndical déplore que des dépôts sauvages d'encombrants soient toujours réalisés dans le local tri. Le nouveau système de vidéo surveillance permettra de réduire ces incivilités, puisqu'une camera sera installée à l'intérieur du local. On pourra ainsi savoir qui est l'auteur des dépôts indésirables et le rappeler à l'ordre.

8. Actions de la commission Énergie L'AG de 2008 a voté le remplacement de l'armoire électrique,

devenue vétuste et obsolète. Le conseil syndical du 4 juin a constaté que l'environnement de l'armoire était dans le même état de vétusté et d'obsolescence. Il a pensé qu'il était judicieux de mener une réflexion plus large sur l'état énergétique de l'immeuble, tant du point de vue de l'âge et de la performance des installations actuelles que sur la façon dont pourrait être repensée l'énergie dans la tour. Nos installations ayant plus de trente ans, il faut réfléchir avant d'être pris au dépourvu ou d'engager des investissements qui peuvent s'avérer non adaptés. Comment faire pour diminuer les consommations, la pollution, la dépense ? Trois sociétés ont été sollicitées ; on leur a demandé un devis pour la réalisation d'un diagnostic énergétique. Parmi elles, Veritas, qui assure les diagnostics énergétiques, mais sa mission ne porte pas sur l'état d'usure des installations existantes. Les deux autres sociétés, LH Conseil et Giffard, proposent des travaux dans la foulée de leur diagnostic. M. Douce souhaite que la société qui assurerait le diagnostic ne soit pas engagée contractuellement sur les éventuels travaux. Son rôle serait limité au diagnostic et une assistance à la recherche de la meilleure solution technico-économique. Si des travaux s'avèrent nécessaires, un autre intervenant pourrait en assurer la maîtrise d'œuvre complète. M. Dogniaux propose de faire faire un « pré diagnostic approfondi » par un bureau d'études agréé par l'ADEME (Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie). Les frais de diagnostic sont dans ce cas pris en charge à 50% par l'ADEME. Cette proposition convient au conseil syndical.

9. Divers

Accueil des nouveaux arrivants M. Segalen ne réussit pas à rencontrer les nouveaux arrivants afin de les accueillir dans la tour et de leur en expliquer le fonctionnement. Le cabinet Lamy propose de distribuer le livret d'accueil aux nouveaux propriétaires lors de la signature chez le notaire, les locataires le recevant par les gardiens. Un paragraphe a été rajouté au livret d'accueil, signalant la proposition de M. Segalen de rencontrer les nouveaux arrivants.

Vidéo surveillance Le système va être rénové et étoffé. Il y aura 4 caméras :- une au +4, pour surveiller l'accès au jardin- une dans le couloir du 0- vers la rue camion- une dans le local tri (voir ce paragraphe dans le compte rendu)- une dans le hall, pour surveiller la porte d'entrée. Le moniteur et l'unité centrale seront placés dans l'accueil. Deux devis ont été reçus jusqu'à présent, autour de 8 000 à 9 000 €. A la demande de M Douce, une troisième société, qui travaille pour l'ASIV a pour sa part chiffré sa prestation à 4 500 €. La commande lui sera passée sur le budget des travaux des sous sols.

La moquette du 5e étage Lors de la deuxième audience, Mme Notaise a été condamnée à payer 3 137 € pour le remplacement du revêtement de sol souillé par ses animaux, ainsi qu'à 500 € de dommages et intérêts pour la copropriété. Il lui a également été notifié de cesser d'utiliser le palier comme lieu d'aisance pour ses animaux. La décision est exécutoire et les travaux sont désormais possibles dans les plus brefs délais. Les « taches » ayant maintenant largement dépassé la moitié nord du palier, il sera placé sur l'ensemble du couloir un revêtement plastique d'une teinte la plus proche possible de la couleur initiale de la moquette en place. Ce revêtement ne sera lui-même remplacé qu'après élimination définitive des sources de nuisances.

Désamiantage Actuellement, le dossier technique amiante est fait, il vient d'être communiqué à M Douce pour information. Cet amiante est présent au « niveau 3 » (désamiantage obligatoire) au 0- derrière une porte et au -1 (sous sol technique) dans un chemin de câble, sur une longueur de 30m.

10. Date de la prochaine réunion du conseil syndical. La prochaine réunion sans la présence du cabinet Lamy aura lieu le mercredi 10 décembre. La prochaine réunion avec le cabinet Lamy aura lieu le mardi 13 janvier

La séance est levée à 21h45