

# Résidence Les Ormes

## Compte-rendu de la visite d'exploitation du chauffage du 1<sup>er</sup> octobre 2021

Participants :

Société GIFFARD : Monsieur Scheer

Société PROCHALOR : Monsieur Baugé

Président du Conseil syndical : Monsieur Liberman

### Contrat de chauffage et calcul du P1

Est abordé le problème de l'arrêt tardif du chauffage au printemps. Le CS avait retenu la date du 21 mai mais l'arrêt effectif n'a eu lieu que le 22 juin. Les membres du CS demandent que la date du 21 mai soit utilisée pour le calcul de la redevance P1. Monsieur Scheer abonde dans ce sens et indique qu'il porte ce problème dans son rapport de visite.

Possibilité de renégocier le contrat de fourniture gaz. Monsieur Baugé indique que cela est possible dans le cadre du présent contrat [2016-2025] mais indique que ce n'est pas le moment eu égard à la situation actuelle des marchés mondiaux de l'énergie. Le tarif actuel est indexé sur le tarif régulé (B1). Monsieur Scheer indique que la société GIFFARD peut prendre en charge cette mise en concurrence. En complément, il est indiqué que la société PROCHALOR effectue en permanence une veille tarifaire.

### Remise en chauffe et mise en température des bâtiments

Cette mise en température prend du temps. La remise en chauffe doit donc anticiper une baisse soudaine de la température extérieure. Pour économiser de l'énergie un système de « réduit » est mis en œuvre de 23h jusqu'à 06h du matin. Cela consiste à réduire la température de l'eau de 3°C au départ des chaudières. Cela ne veut pas dire que la température baissera de 3°C dans les appartements. Le ressenti sera à peine perceptible mais l'économie réelle.

### Remise en service des pompes - Canalisations

La remise en service des pompes a eu lieu cette semaine y compris dans la sous-station. Cela explique les bruits entendus dans certaines canalisations (glouglous).

Un dispositif anti-boue existe dans l'installation. Il doit filtrer l'eau de chauffage circulant dans les canalisations. Il est composé d'un filtre (captant les éléments végétaux) et d'un électro-aimant (captant les résidus ferreux). A voir s'il y a un pot à boue. La société GIFFARD a un devis à la société PROCHALOR sur ce sujet.

### Livret d'accueil et travaux dans les appartements

Il est important d'indiquer dans le livret d'accueil, que si un résident effectue des travaux dans son appartement ayant un impact sur les systèmes (ECS ou chauffage), il doit impérativement demander l'intervention de la société PROCHALOR.

### Actions de prévention au 8ème étage de la tour

Il y a eu une fuite récemment sur une des colonnes donc des actions de prévention sont à prévoir. Au niveau de la colonne d'eau froide il faut vérifier les manchons de dilatations (compenseur). Déjà 3 ont été changés. Il faut contacter les résidents du 8e étage.

### Calorifugeage des tuyaux dans les parties communes

Le CS est sollicité via le syndic par des sociétés qui proposent ce service gratuitement (prise en charge par l'État des travaux). Pour l'instant, nous n'avons pas donné suite. Renseignements pris, cela a déjà été fait dans le sous-sol des bâtiments. Par ailleurs, il est fait le constat, au sous-sol de la tour que ce qui a été fait n'est pas conforme aux règles de l'art en la matière.

### Devant la gaine des pompiers en pied de bâtiment 6

Il faut déterminer s'il y a besoin de procéder à un marquage au sol (de type bandes zébrées) pour bien délimiter la zone.

### Déclaration des installations classées

Un décret d'août 2020 prévoit que les installations dont la puissance est supérieure à 1 mégawatt doivent être déclarées en préfecture. La société GIFFARD avait fait part de cette obligation le 25 novembre 2019 au syndic RONDEAU. A ce jour, la déclaration n'a pas été faite par le syndic ce qui fait que notre résidence est en infraction. Propositions GIFFARD à 2160 € TTC.

### Vérification des stocks en petit matériel

Il a été procédé à une vérification des stocks en petit matériel type radiateur, robinet et tête thermostatique.

### Conclusions de la visite

La société GIFFARD va demander le rapport d'activité à la société PROCHALOR.

Installations classées : on est hors délai et cela peut poser des problèmes avec l'assurance en cas de sinistre. Par ailleurs, la préfecture peut venir contrôler.

=> courrier de rappel de la part de société GIFFARD.

=> mise en demeure du syndic de la part du CS.

Pas de problème au niveau de l'installation, tout est conforme ; quelques robinets dans les appartements sont bruyants (intervention PROCHALOR à prévoir).

Il faut déterminer le prochain budget prévisionnel chauffage pour l'AG de fin d'année. Le dernier budget date de juin 2020.

**Prochaine réunion sur site le mercredi 8 décembre 2021 à 8h (sinon repli sur le lundi 13 décembre).**