

## REUNION DU CONSEIL SYNDICAL DU 20 octobre 2016

**Présents :** M. Moreau – M. Courtial – C. Zambeaux - et pour le syndic M. Roze et Mme BECK.

**Excusés :** J.C. Schaudel – E. Mertz – J. Riou

### Résumé des points abordés :

#### **1 - RENOVATION DES RESEAUX**

. Une réunion de chantier a lieu tous les vendredis à laquelle assistent le maître d'œuvre, le maître d'ouvrage, les membres du conseil syndical, le coordinateur de chantier, le contrôleur sécurité, notre gardien et quelquefois DALKIA lorsqu'il s'agit également de la partie chaufferie.

Après quelques difficultés de démarrage dues à des plans erronés (ou absents) sur les passages des canalisations, les travaux se déroulent correctement et dans le respect des dates prévues en début de chantier. Prévu pour le 15, Le chauffage a été remis en route le 12 octobre au matin, sans problème particulier.

Le changement des canalisations eau froide et eau chaude est en cours et la partie sud, soit chaufferie-C1 –B1-B2- A, devrait être terminée dans la semaine du 21 novembre et la partie nord, soit chaufferie-C2 –C3-C4-C5 pour le 15/20 décembre.

Les coupures d'eau nécessaires aux branchements dans les entrées de caves sont déjà affichées.

Bien entendu l'entreprise remettra l'eau dès que les branchements sont faits, sans attendre l'heure maximum. Toutes les tranchées devraient être rebouchées pour les fêtes de fin d'année.

#### **Les travaux dans les caves et appartements commenceront le 2 janvier.**

Nous n'avons pas encore l'ordre des immeubles, mais très certainement ce sont les bâtiments A et B qui verront les premières installations. La réalisation de ces travaux entraîne quelques contraintes :

- **Les colonnes verticales doivent être changées en une seule fois.**

**En conséquence, tous les habitants qui s'absentent doivent impérativement laisser les clefs à la loge ou à un voisin, avec leur téléphone. Si vous ne voulez pas laisser de clefs, vous devrez laisser un contact susceptible d'être présent le jour du passage des ouvriers.**

#### **UN APPARTEMENT NON ACCESSIBLE ENTRAÎNERAIT L'ARRÊT DE L'EAU SUR TOUTE LA COLONNE.**

- **Les murs des caves qui contiennent un tuyau d'eau chaude sanitaire doivent être rendus accessibles.**

Il y a trois à quatre caves concernées dans chaque bâtiment sauf au C1 où il y a 8 caves. Dans cet immeuble un des 2 locaux vélos sera vidé et mis à la disposition des propriétaires des caves concernées.

Pour plus de sécurité, la clef de ce local sera uniquement en possession du gardien qui tiendra un cahier des prêts. Les enfants ne seront pas autorisés à utiliser la clef du local.

Tous les vélos doivent être identifiés avant fin novembre, par une étiquette ou un marquage. Les vélos restants seront remis à Emmaüs et les divers objets, planches, encombrants seront bennés si non enlevés à cette date.

Il est rappelé également que les colonnes existantes sont la propriété de la copropriété et doivent être et rester libres d'accès. Il appartient à chaque propriétaire d'enlever les parties rajoutées qui pourraient gêner les ouvriers.

Comme il l'avait été promis, un cahier, régulièrement consulté, a été mis à la disposition des habitants dans le hall du gardien afin de recueillir les observations des habitants.

#### **Réglementation amiante**

Les prélèvements tests réalisés au droit des canalisations à remplacer dans les toilettes ont montré l'**absence** d'amiante dans les sols et plafonds d'origine. Il est donc fort probable que la totalité des appartements dont les sols n'ont pas été modifiés soit dans ce cas.

Toutefois, comme le prévoit la réglementation, pour s'en assurer et cas échéant pour déterminer les précautions à prendre par les ouvriers, le diagnostiqueur mandaté par la copropriété devra poursuivre ses investigations et visiter **tous** les appartements. Une information sera donnée en temps utile, notamment pour les appartements qui auraient subis des transformations dans le sol des toilettes.

## 2- LE POINT FINANCIER

Comme prévu, les appels de fonds pour le financement des travaux sont faits en 6 fois.

Actuellement la partie travaux est correctement suivie par GIMCOVERMEILLE et l'on ne constate pas de dérive de paiement.

Il est rappelé que si vous payez vos charges régulières par prélèvement automatique, les charges travaux ne sont pas incluses puisque exceptionnelles. Il faut penser à faire des règlements particuliers.

## 3- MODIFICATION DE LA PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE EN CHAUFFERIE

DALKIA a participé à plusieurs réunions de chantier pour nous tenir informé de l'avancement des travaux en chaufferie.

Comme prévu, l'enlèvement de la chaudière n°4 est fait et le nouveau ballon d'eau chaude a été amené en morceaux car trop gros pour passer par la porte et soudé sur place.

Le neutre nécessaire à la bonne utilisation des pompes sur les chaudières est installé. Il est passé par la tranchée entre la chaufferie et le C2 comme prévu. Il nous faudra par contre revoir l'armoire électrique qui n'est plus conforme et pose des problèmes au technicien.

En ce qui concerne l'installation d'un adoucisseur, nous attendons la mise en place sur les installations d'eau générale de Louveciennes d'un système collectif d'adoucissement par décarbonation qui devrait ramener le degré de dureté de l'eau distribuée sur nos communes de 33 à 20. Ce qui sera déjà considérable. Après nos travaux, nos colonnes étant neuves, Namixis pense que nous aurons deux à trois ans pour voir si nous avons besoin de rajouter un adoucisseur dans la chaufferie pour descendre à 12-13 ce qui serait l'idéal.

## 4 – « VISITE » DES LOCAUX VELO

Nous avons encore eu la « visite » des locaux vélos dans deux immeubles. Ces vols sont ciblés et le commissariat nous conseille de fermer nos accès cave afin de réduire les possibilités d'accès faciles.

L'étude qui avait été faite par la société qui a installé nos portes étaient de 2000 € environ par bâtiment soit supérieur à ce que l'A.G. avait autorisé et donc nous n'avons pas pu faire les travaux. De nouveaux devis vont être demandés et soumis à la prochaine AG.

## 5 – CHANGEMENT DES FENETRES

Les fenêtres de la loge ont été changées par une entreprise spécialisée dans la réfection générale des bâtiments et ne travaillant pas en direct pour les particuliers.

Le travail est bien réalisé et à des prix ultra compétitifs – environ 30% en dessous du marché.

Monsieur ROZE va leur demander de contacter le Conseil syndical afin de réaliser une étude de prix sur les diverses fenêtres des bâtiments de la résidence. Dès connus, les tarifs seront affichés et les propriétaires auront la marche à suivre pour s'inscrire.

## 6 – GESTION DU VERRE – CHANGEMENT

A partir de janvier, Versailles -Grand -Parc change la gestion du ramassage des verres.

Plus de containers dans nos caves. **Suppression des poubelles vertes.**

Un ramassage dit « en apport volontaire » à partir d'un réceptacle qui sera installé sur le coté droit en entrant dans la résidence.

Nous comptons sur tous les habitants pour respecter ce changement et le civisme de chacun pour accompagner vos bouteilles et verres jusqu'au container. Ce dernier est vidé dès que le verre touche la sonde à l'intérieur et il est prévu pour que les verres fassent le moins de bruit possible lors de leur dépôt.

Pendant une année, ce container restera posé sur le sol. Si l'emplacement est définitivement adopté, il devrait être enterré. Nous ne connaissons pas actuellement les modalités exactes de cet enfouissement.

## 7- DIVERS

- Les travaux de réfection de voirie devant l'entrée de la maternelle ont été réalisés par la mairie de Bougival
- L'égagement des peupliers et l'enlèvement de plusieurs sapins sont prévus cette année
- Un devis a été demandé à l'entreprise qui gère nos espaces jeux pour la réfection du sol rond dans l'aire des petits ainsi que le changement du tourniquet

- Il est également rappelé que les locaux « vélos » ne sont pas destinés à recevoir des objets divers qui seront systématiquement enlevés par nos équipes les jours où la benne est installée.
- **Nous notons de plus en plus de réfections dans les appartements qui ne suivent pas la réglementation en matière de travaux. Il est rappelé que les saignées dans les murs porteurs ou de refend, notamment en cas de réfection d'électricité, doivent respecter les strictes règles de hauteur et longueur françaises et que l'enlèvement ou la réduction d'un mur doit faire l'objet d'une déclaration auprès du syndic. Le conseil syndical demande à GIMCOVERMEILLE d'établir une note qui sera remise à chaque notaire lorsqu'une vente est signalée. Un contrôle des travaux pourra être demandé par le CS à notre architecte, aux frais des propriétaires s'il s'avère que les règles ne sont pas respectées.**
- Nous avons le plaisir de vous informer que le site de la résidence, dont la création avait été annoncée lors de la dernière AG est maintenant opérationnel. <http://residencedes3forets.com/> nous serons heureux de vous y retrouver et lire vos observations.

Le conseil syndical.