

SYNDICAT DE L'UNION DES SDC DES ENSEMBLES IMMOBILIERS DE L'ÎLOT 13 SIS
77/111 RUE DE LA SANTE – 123/163 BOULEVARD AUGUSTE BLANQUI – 76/100 RUE DE LA
GLACIERE – 2/18 RUE SŒUR CATHERINE A PARIS 75013
Réunion du 25 janvier 2021 à 14h en visio

Présents :

Mme Driout (AJ13 et copropriété 3), Mme Lamiabie (copropriété 4), Mr Cohen (copropriété 5), Mr Hénocq (copropriété 7), Mme Sigrand (AT'CITUS IMMOBILIER), Mme Bateleka (JOURDAN), Mme Bonnet-Madin (NEXITY), Mme Madelaine (Nexity), M Le Coq (Nexity), Mme Ollivier (ENGIE), M Bertrand (ENGIE), M Da Costa (ENGIE), M Guide (ENGIE).

1. Travaux à réaliser pour traiter le risque légionnelle sur le réseau ECS sur la tranche 1 :

En préventif, un avenant au contrat de la société ENGIE prévoyant des analyses légionnelles annuelles pour assurer le suivi systématique : en attente de transmission par la société ENGIE.

2. Travaux à réaliser pour améliorer la fiabilité du comptage énergétique sur la tranche 2 :

Devis Tranche 2 Remplacement des compteurs d'énergies en P3 pour 18 356 € HT

Actuellement les compteurs d'énergie existants donnent de fausses mesures et sont en nombre insuffisant pour différencier toutes les copropriétés. De plus, seule la copropriété 2 a son ECS produite par le réseau commun Tranche 2 alors que les autres copropriétés ont leur propre ECS par des ballons d'eau chaude.

En conséquence, la consommation d'énergie pour l'ECS de la copropriété 2 est réparti sur toutes les copropriétés de la Tranche 2. A fortiori, même en période estivale, quand la chaufferie fonctionne seulement pour l'ECS de la copropriété 2, la consommation est payée par tout le monde.

Pose de nouveaux compteurs d'énergies sur :

Réseau primaire ECS et Chauffage 79 Santé copro 2 (Création) / Réseau secondaire ECS et chauffage 79 Santé copro 2 (en remplacement de l'existant) / Réseau Chauffage Copro 1 (en remplacement de l'existant) / Réseau Chauffage Commerces Copro 1 (en remplacement de l'existant) / Réseau chauffage Glacière Copro 5, 6, 7 (Création)

Pour information, sur la Tranche 1 : les 2 réseaux de chauffage copro 3 et 4 ont 2 réseaux dissociés où peuvent être installés des compteurs CPCU au primaire.

Donc il faut voir cela avec CPCU. En revanche le réseau ECS est commun aux copro 3 et 4

Devis Tranche 2 Travaux d'optimisation de l'efficacité énergétique de la chaufferie en P5 pour 30 945,20 € TTC

Complémentaire du devis P3 Remplacement des compteurs d'énergies

Remplacement des 3 pompes primaires pour des modèles à débit variable

Installation de vannes d'équilibrage TA sur chaque bâtiment

(Sous station 79 Santé copro 2 incluant de l'ECS / Glacière Copro 5, 6, 7 / Sous-station copro 1)

Mise au point et équilibrage des réseaux

Les vannes TA sont faites pour pouvoir utiliser un débit différent à chaque branche du réseau qui sera adapté à chaque bâtiment selon son besoin. Ainsi les bâtiments en bout de réseau ne seront pas défavorisés par les pertes de calories.

Organiser un RDV sur site avec les membres de l'Union afin de constater l'état de vétusté des compteurs et de comprendre la nécessité des travaux.

3. Point sur le contrat :

- L'intéressement : à renégocier / Réunion à organiser

- Transmission par ENGIE du carnet d'entretien 1 fois par semestre + rappel : l'heure d'intervention du technicien ainsi que le motif doivent être inscrits dans le carnet d'entretien à chaque intervention du technicien
- Entartrage des 2 échangeurs ECS tranche 1 dû à un défaut d'entretien par la société ENGIE. Le dernier détartrage remonte à 2017 – travaux réalisés cette semaine.
- L'ECS de la copropriété 3 est actuellement à 32° C (dans la salle de bain) donc inférieur à la température contractuelle : la copropriété 3 demande un geste commercial à la société ENGIE sur la facturation de l'ECS. En attente retour de la société ENGIE sur un geste commercial ;

-Audit réalisé par la société ENGIE le 25/01/2021 (joint au compte rendu de la présente réunion).

Problème sur ECS (température basse) :

- problème d'entartrage et de corrosion + mise en place de manchettes témoins et analyse métallographique : devis proposé par la société ENGIE pour un montant de 2709,30 euros TTC le 25/01/2021 : validation du devis par les membres de l'Union + remplacement d'un coude pour vérifier s'assurer l'absence de bouchons.
- arrêter l'eau chaude dans la copropriété 4 pour vérifier eau chaude copropriété 3
- ensuite si absence d'impureté dans le réseau, mise en place de vannes de réglage pour réaliser un équilibrage
- ensuite vérification des mitigeurs, qui doivent être équipés de clapet anti-retour de type EA
- améliorer calorifugeage
- problème d'entartrage : en attente transmission par la société ENGIE d'un devis pour la mise en place d'un adoucisseur

Problème sur surpresseur : soupape HS + départ chaufferie 58° C et retour 48° C + en attente rapport ENGIE pour intervention auprès de la société SEISEM.

4. Pose d'un compteur d'énergie divisionnaire par CPCU pour la tranche 1 :

- Poser 3 compteurs : 1 sur la copropriété 3, 1 sur la copropriété 4 et un sur l'ECS
- Mme DRIOUT et Mme LAMIABLE souhaitent assister au RDV avec l'ingénieur de la société CPCU, ENGIE

Fin de la réunion 18h40

Le syndic