

CONSEIL SYNDICAL DU RIOU DE L'ARGENTÈRE

REPLACEMENT DES RÉSEAUX D'EAU CHAUDE & FROIDE

Compte-rendu de la réunion du 18 septembre 2023

Participants ;

- Mme Anne-Marie RODOT
- Mr Fabrice LOUCHEZ
- Mr Lionel GIOIOSA
- Mr Yves SCHÖNFELD

Questions/réponses entre le Conseil Syndical et l'entreprise Gioiosa :

1/ Sur les 451 appartements combien ont été visités avec prise de photos? Et quand envisagez-vous la fin de cette période préparatoire ?

Nous avons à peu près visité 45% des appartements, il en reste 256. Nous continuons à effectuer des visites sur ceux qui nous manquent. Les travaux en sous-sol se poursuivront en parallèle.

2/ Dans ce panel, combien présentent des difficultés dues à la construction et/ou dues à des travaux privés post réception ?

Nous avons à peu près 10% des appartements visités qui ont des modifications effectuées par les occupants. Pour le moment 2 colonnes entières présentent un problème depuis la construction de l'immeuble.

3/ Comment vont être évalués les travaux "privés" à la charge des propriétaires n'entrant pas dans le marché initial ?

Un devis sera établi mais ils peuvent choisir leur entreprise pour la réfection, sachant que nous n'attaquerons ce poste qu'une fois que tous les collecteurs et les colonnes seront finies.

4/ À quel moment allons-nous voir le début des travaux dans les colonnes ? Avec quel préavis pour les occupants ?

Initialement la réfection de tous les collecteurs est prévue avant d'attaquer les colonnes. Mais il serait peut-être judicieux d'effectuer les bâtiments A & E en priorité étant donné le nombre de sinistres dans ces deux bâtiments.

5/ Quel bâtiment va-t-il être concerné en premier ? (Choix des bâtiments les plus impactés par les fuites actuellement)

Je propose donc les A & E.

6/ La dépose des WC va durer combien de temps par appartement ?

Dans la mesure du possible nous remettrons les WC le soir en partant afin qu'ils puissent être utilisés.

7/ Est-on certain de disposer tous les soirs d'un débit d'eau froide dans la colonne en travaux ?

Dans la mesure du possible je souhaite en effet remettre l'eau tous les soirs en partant.

8/ La découpe de la trappe de travail sera-t-elle réalisée comme initialement indiquée au point le plus bas du mur recevant les arrivées, les vannes et les compteurs d'eau ?

Peut-être pas. Car dans certaines configurations, le réservoir du WC générera l'ouverture de celle-ci. Elle sera donc placée plus haut si elles nous donnent un accès suffisant pour effectuer les travaux dans les gaines.

9/ Pour les appartements avec une colonne technique "large" la trappe sera-t-elle ouverte derrière la cuvette des WC (présence de la gaine VMC et de la conduite des EU) ou à côté (présence des arrivées d'eau) ?

Les trappes doivent être face aux colonnes internes dans la gaine technique afin d'effectuer les percements et les passages des nouveaux tubes.

10/ Quels types de travaux sont compris dans le cadre général et exclusif du marché pour la réfection des murs après ouverture de la trappe et fin du remplacement des tuyaux ? (Raccord de peinture ? simple pose du cadre de recouvrement de la trappe ? Repose de la plinthe ? etc.)

Seules la repose des trappes est prévue dans le devis, sans peinture. Les plinthes ne devraient pas être décollées puisqu'elles sont au bas du mur.

Il est donc décidé de réaliser les alimentations verticales du bâtiment A dans un premier temps sans attendre la fin de la pose des alimentations horizontales, ceci afin de limiter les sinistres occasionnés par les fuites récurrentes dans ce bâtiment.

Le bâtiment E fera l'objet d'un traitement prioritaire identique.

Nous espérons réaliser des économies de dépenses et de temps d'activité par ce procédé.

Il est rappelé l'absolue nécessité de pouvoir accéder sans difficulté à tous les appartements à la fois pour réaliser l'étude préalable (rapport photos) et surtout lors des travaux dès qu'une colonne est programmée.

Un préavis d'une semaine sera donné par l'entreprise pour débiter les travaux dans la colonne.

Le prérequis de la possibilité d'accès à tous les 9 appartements est sans contestation le point le plus sensible. Avant la désignation de la colonne, les éventuels travaux complémentaires pour chaque appartement concerné devront avoir fait l'objet soit d'un accord sur le devis de l'entreprise, soit de la réalisation de ces travaux par le propriétaire.

Pour les travaux de démontage faciles (dépose d'un placard non cédé, déplacement d'une machine à laver, etc.) l'entreprise réalisera gratuitement les travaux après accord du propriétaire sans engagement de repose.

Avant le début des travaux, voire au moment de la première étape de la nomenclature, une visite de notre gardien assermenté permettra un état des lieux contradictoire avec le propriétaire ou son locataire, afin de nous affranchir des réclamations sur l'état de la pièce à l'issue des travaux.

Tous les bailleurs sont tenus d'informer leurs locataires pour les inciter à faciliter la tâche de l'entreprise. C'est une question de salubrité, de confort et de bien-être pour tous les résidents.

Lors de notre réunion de travail nous avons définis les 12 étapes de la nomenclature par colonne :

- 1 Découpe et ouverture des 9 trappes de travail, qui deviendront des trappes de visites.
- 2 Perçage par forage de la dalle et pose de l'alimentation de service
- 3 Connection de l'alimentation de service en eau froide au compteur EF de l'appartement
- 4 Découpe et dépose du tuyau d'alimentation en acier galvanisée
- 5 Pose du tuyau en poly butène EF et raccordement sur compteur EF
- 6 Connection de l'alimentation de service en eau chaude au compteur EC de l'appartement. Pour mémoire, sans bouclage la température de l'eau en service sera proportionnelle au débit et au volume d'eau consommé pour la vidange des eaux dans le réseau.
- 7 Découpe et dépose des deux tuyaux d'alimentation EC en acier galvanisée
- 8 Pose des tuyaux en poly butène EC et raccordement sur compteur EC
- 9 Dépose de l'alimentation de service
- 10 Obturation du trou de forage avec les matériaux préconisés pour l'étanchéité de la dalle et la tenue au feu réglementaire
- 11 Pose de la trappe de service métallique, avec ses bords en recouvrement
- 12 Nettoyage sommaire de la pièce impactée par les travaux

A l'issue de cette 12^e étape, une visite contradictoire de l'état des lieux sera effectuée.

L'équipe de l'entreprise GIOISA sera constituée de 4 membres afin d'assurer le temps maximum de 10 jours ouvrés par colonne (cette durée sera modulable selon l'expérience vécue lors des premières colonnes).

Pour les étapes 3 et 6 de connections, la pose d'un anti-retour entre la vanne d'isolement et le compteur sera effective.

Le passage des tuyaux horizontaux reliant l'alimentation verticale et la vanne d'isolement fera l'objet d'une attention particulière pour limiter d'éventuels dégâts sur l'infrastructure. Normalement le diamètre est identique entre le tuyau galvanisé actuel et le tuyau en poly butène, mais un rebouchage ou des finitions particulières peuvent exister.

Une prestation exceptionnelle de nos gardiens sera possible le cas échéant afin d'éteindre une réclamation (enduit et/ou raccord de peinture)

Ces tuyaux en poly butène seront raccordés à la vanne d'isolement via un filet en laiton.

Dans la majorité des cas, la trappe de service sera positionnée au-dessus des compteurs et à une hauteur permettant l'ouverture de la porte sans entrave. Son positionnement est prévu à hauteur du réservoir des toilettes.

Une concertation est possible avec le propriétaire mais ne devra ni retarder ni augmenter le temps de prestation de l'entreprise en prenant en compte l'accès à la dalle, l'accès aux tuyaux et la gêne pour les opérateurs.

L'isolation des tuyaux en poly butène pour l'alimentation en EC sera réalisée par des manchons de 13 mm pour les portions horizontales en sous-sol et de 9 mm pour les portions verticales dans les gaines.

Le poids relatif des tuyaux verticaux va nécessiter une étude afin de limiter l'impact des 30 mètres de hauteur, avec une reprise soit par brides, soit par manchons au niveau de la dalle de certains étages.
