

Compte rendu de la réunion du 26 septembre 2016 avec COFELY :

Présents :

Mme Péricoli (Ponceau)

MM Baruh (Foncia), Fraudet (Ponceau), Josserand (Ponceau), Péricoli (Ponceau), Bordeaux (Cofély)

Excusés : M Errami et Hecquet (Cofély)

Selon nos conventions, ce compte-rendu est vérifié par les parties en présence et diffusé à Cofély, à Foncia, au Conseil Syndical de la Résidence du Ponceau et à M et Mme Péricol.

Le CR suit les différents points traités :

MM Baruh, Fraudet , Josserand et Péricoli relèvent les points ci-dessous.

1. Toujours des défauts de partage d'information : les tableaux de suivi des contrats P2 et P3 (état financier du compte) ne nous parviennent toujours pas. Les devis ne sont pas assez explicites, et notre seule réaction possible est de réagir sur le montant global, et donc souvent de les refuser. Les techniciens ne communiquent pas suffisamment avec M Péricoli à l'occasion de leurs visites sur site. M Bordeaux prend bonne note de ces dysfonctionnements et rappelle que les comptes rendus d'intervention ne doivent pas rester en chaufferie, mais donner au gardien ou en cas d'absence mis dans sa boîte à lettres.
2. Pour pallier la faible connaissance des techniciens Cofély du système de chauffage dans les étages – réglage lyres de chauffage au sol – et améliorer la qualité du service au client final, il était convenu que le technicien traite 4 cas particuliers. Ce qui a été fait et les CR de visite ne relèvent rien de particulier. Pour autant, Mme Hilsz – escalier 18, 5ème étage droite - se plaint toujours d'une grande irrégularité dans la température fournie. Bien que relevée à 22° dans son appartement, il est convenu de vérifier si le débit dans les lyres chez elle est suffisant. A mesurer en période de froid durable. Nous insistons à nouveau pour une prestation Cofély ne se limitant pas aux seules chaufferies.
3. Point sur les devis en cours:

Changement des vannes radiateurs loge : le nouveau devis Cofély a été accepté. Les travaux n'ont pas été réalisés. On a pu constater tous la fuite au 1^{er} sous-sol. Il faut intervenir avant la mise en chauffe d'octobre.

Après la visite d'un technicien, nous attendons toujours le devis pour l'installation, à Ponceau I, d'un filtre magnétique des particules comme à Ponceau II pour limiter les risques d'embouage. NB : nous souhaitons avoir confirmation que le niveau de PH insuffisant relevé par l'analyse chimique de l'eau des circuits de chauffage a été remis à niveau.

4. Absence du liquide Nalco -Silazur 100 nécessaire à la protection des canalisations d'eau chaude sanitaire contre le tartre depuis plusieurs mois. Le nécessaire a été enfin fait à la date de rédaction de ce CR
5. Programme de changement de têtes de vannes individuelles de réglages des lyres de chauffage au sol dans les appartements des bâtiments A et B. Globalement le chantier s'est correctement réalisé et 39 des têtes de robinet ont été changées sur les 42 en stock. Nous revenons sur les incompréhensions entre Cofély et le Conseil Syndical assisté de Foncia et de M Péricoli, incompréhensions qui nous ont amené à choisir Aquadim comme prestataire au lieu de Cofély prestataire naturel.

Rappel : Aquadim facture à 58€ HT pour 2 vannes, et Cofély à 48€ HT par vanne. D'où notre demande initiale d'une facturation à l'heure moins coûteuse compte tenu de l'estimation du temps passé pour un geste technique somme toute assez court. Nous avons compris que la facturation à l'heure était très compliquée, pour autant le coût Cofély restait exorbitant.

Pour M Bordeaux, c'était à Aquadim de réaliser le chantier de bout en bout, en incluant purge des circuits et la remise en eau. Nous confirmons avoir tenu à l'intervention de notre prestataire habituel Cofély pour ces opérations qui pouvaient s'avérer délicates pour qui ne connaissait pas notre installation. M Péricoli ne confirme pas le temps annoncé à purger et à remettre en eau. M Bordeaux vérifie ce point auprès de ses collaborateurs. Remarque : le temps de l'écoulement de l'eau pouvait être utilement passé à d'autres petites tâches d'entretien des chaufferies, c'est pourquoi nous avons considéré qu'une partie de ces opérations pouvait être imputée à P2. C'est pourquoi nous pouvons remercier M Bordeaux de son geste pour avoir divisé par deux le devis initial de M Errami.

Le reste à faire :

- Au 9A Gabriel Péri, 3^{ème} étage, chez M et Mme Chojecki , le technicien d'Aquadim a eu la surprise de trouver des vannes à changer d'un modèle différent. Surprise partagée par tous car nous ignorions cette particularité. Il a fallu reposer les vieilles têtes de vanne, mais l'une d'entre elle fuit légèrement. Il faut donc intervenir avant la campagne de chauffe automne 2016 – printemps 2017 (NB : début de chauffage le 8 octobre en 2015). L'option retenue serait de ne pas seulement changer la tête de robinet, mais l'ensemble de la vanne sur la tuyauterie. Le modèle préconisé serait du type de ceux du bâtiment C, moins spécifique et permettant un meilleur réglage et des mesures de débit. M Péricoli mesure et photographie les lieux et pense qu'il y a la place nécessaire. M Bordeaux prend bonne note de notre demande et fait faire le nécessaire.
- Contrôles et purge de l'air dans les circuits au moment de la mise en chauffe.

Nous rappelons l'importance d'avoir une bonne solution pour un réglage optimal du chauffage appartement par appartement. La solution retenue chez M et Mme Chojecki peut nous donner de bonnes perspectives pour les 10 ou 20 ans à venir. Les étapes suivantes sont (1) les conclusions de l'audit en 2017 (2) l'intéressement de notre prestataire aux économies de consommation de gaz, dans la négociation d'un nouveau contrat P1 en 2018.

Visite des chaufferies :

a. Ponceau II

- i) La propreté des locaux : ça reste un point négatif. M Bordeaux pense à un coup de Karcher. M Baruh craint que le carrelage n'y résiste pas
- ii) Clapet de pression air extérieur disparu : non encore installé
- iii) Une des 2 petites pompes verticales à droite en entrant a été changée le 13 septembre. L'appartement du 18 devrait donc être correctement chauffé cet hiver. Reste à surveiller les problèmes de bruit pour les résidents du R de Chaussée. Nécessité aussi de bien vérifier que le problème de manque de pression est ainsi réglé pour le dernier étage de la tour (M.BIGUEUR notamment). Voir purge des radiateurs sur place.

NB : à l'occasion de cette visite, M Bordeaux précise que le temps passé par le technicien doit s'adapter au besoin de la résolution des problèmes détectés sur place, de façon à satisfaire le client. Il appartient donc au technicien de décider s'il doit ou non dépasser le temps programmé a priori. Si le dépassement du temps est justifié, sa hiérarchie ne doit pas le lui reprocher.

b. Ponceau I

- i) Propreté des locaux : le sol toujours pas repeint. Des ordures non ramassées. Ce n'est toujours pas satisfaisant. Nous rappelons qu'un local bien tenu traduit le sérieux du technicien et rassure le client.
- ii) A vérifier le pourquoi du message « erreur » sur l'écran du Pneumatex.
- iii) Le clapet de pression air extérieur a aussi disparu comme pour Ponceau II: à remplacer
- iv) Alignement de la pompe 19 réalisé.
- v) Les 2 pompes 18 claquent. Diagnostic à faire en période de chauffe et intervention en conséquence

