



La Lettre ...

N° 19 - mars 2023

L'édito :

Le conseil syndical travaille sur la prochaine Assemblée Générale, sur la mise en concurrence des fournisseurs d'énergies et celle des assureurs de notre résidence.

Certains contrats sont aussi en cours de négociation.

Enfin il faut signaler que, suite à certaines de nos interrogations, le conseil syndical a fait réaliser un audit sur la gestion comptable et financière de notre résidence.

Le conseil syndical reste mobilisé pour faire réaliser des économies à la résidence et pour en contrôler la gestion.

N'hésitez pas à nous questionner car nous restons bien sûr à votre écoute !

Pour rappel, l'adresse mail à utiliser pour joindre le CS :

elysee1.conseil@gmail.com

Le conseil syndical



Informations diverses

Changement sur l'envoi des appels de fonds

- Les copropriétaires inscrits sur Lodaweb ont reçu un courrier les informant que, par défaut, les appels de fonds leurs seront envoyés par mail plutôt que par courrier. Ils peuvent néanmoins changer cette option par défaut sur leur compte Lodaweb. Ce changement est à l'initiative seule de Loiselet & Daigremont sans consultation et accord du Conseil Syndical.
- Le Conseil Syndical a demandé à L&D d'envoyer un courrier d'explication et une procédure claire pour modifier le choix par défaut

Négociation de contrats

Les contrats avec les sociétés de nettoyage, des espaces verts et de Sicre Lemaire (lutte contre les nuisibles) sont concernés.

L'Audit financier et comptable

Le CS a fait réaliser un audit de la gestion comptable et financière de la résidence.

Vous trouverez ce document sur notre site internet ainsi que la réponse du Syndic dans la rubrique « Accès réservés aux copropriétaires ». A noter, il faut un mot de passe pour accéder à ces documents, il vous suffit de le demander en écrivant à elysee1.conseil@gmail.com



Travaux, Exploitation technique

La distribution de l'eau et les fuites

Raccordé au réseau public, le réseau de distribution d'eau froide de la résidence dessert l'ensemble des points de puisage situés dans les logements, les parties communes et les installations thermiques et les espaces verts.

- La consommation mensuelle moyenne mesurée par deux compteurs généraux est de l'ordre de 3 000 m³. L'eau chaude sanitaire (ECS) préparée dans les sous-stations (3-10-17-23-27) représente environ le quart de ce volume.

Etant donné l'âge de la résidence, des fuites sur le réseau de distribution se produisent de temps à autre, que ce soit sur le réseau d'eau froide ou le réseau de chauffage-ECS.

La problématique des fuites est double :

- La détection

Le seul moyen de détecter une fuite souterraine est de comparer deux relevés de consommation successifs afin de détecter les écarts par rapport à la consommation moyenne. Une hausse significative conduit à suspecter une fuite. La difficulté principale vient du fait que le fournisseur ne relève les compteurs que tous les ans et nous facture trimestriellement sur estimation.

- **Action**

Depuis le début de l'année le gardien relève les deux compteurs généraux chaque mois ce qui améliore la réactivité en cas de suspicion de fuite.

- La localisation

En dehors de la chaufferie et des sous-stations qui possèdent des compteurs spécifiques pour la facturation de l'ECS et le contrôle de la chaudière, nous ne disposons pas de compteurs divisionnaires permettant de circonscrire rapidement le périmètre d'une fuite. Or, le réseau de distribution est très étendu : environ 600 m pour l'eau froide et quatre fois plus pour le chauffage et l'ECS...

Ce sont donc le plus souvent les conséquences des fuites (par exemple, l'inondation d'une fosse d'ascenseur) qui nous alertent et nous renseignent sur leur origine. A partir du constat il faut alors faire intervenir un spécialiste de la détection des fuites qui à l'aide de différents moyens techniques va indiquer très précisément où se situe le dommage sur la canalisation et permettre la réparation.

- **Action**

Nous souhaitons étudier avec le fournisseur des mesures de nature à améliorer la situation actuelle.

Il est à noter que cette information ne prend pas en compte les fuites d'eau domestiques.

Le chauffage à moyen terme

A court terme : Renouvellement du contrat d'exploitation et de maintenance.

A moyen terme : Raccordement d'Elysée 1 sur un réseau de chaleur alimenté par la géothermie.

A l'initiative de la Résidence Parly 2, un réseau de chaleur est à l'étude, comprenant un doublet de puits (extraction de l'eau chaude et réinjection) sur le territoire du Chesnay-Rocquencourt, dans le but d'alimenter principalement les grands ensembles et équipements de cette commune.

Un deuxième doublet de puits est à l'étude pour alimenter à terme Noisy-le-Roi, Bailly, Bougival et surtout La Celle Saint-Cloud. Cette extension du projet initial est envisagée à une échéance de 4 à 5 ans.

Ces 5 communes, en comptant celle du Chesnay-Rocquencourt, ont manifesté leur volonté de créer ce réseau de chaleur au travers d'un courrier officiel adressé à Engie. Des délibérations finales seront portées par les conseils municipaux au mois de mars.

Cette alimentation devrait permettre de couvrir environ 85% des besoins annuels de chaleur de la résidence (Chauffage et eau chaude sanitaire).



Espaces verts

Suite aux coups de vent du 10 mars, certaines branches n'ont pas résisté. Un second arbre jugé fragile (ou dangereux) sera enlevé dans les prochains jours en attendant un élagage plus important.

