



Amicale des Résidents (CNL) du Groupe Lauzin-Atlas-Rébéval

Paris 19ème, le 19 Mars 2001

à : Monsieur **Jean-Yves GANNAC**, pour l'**A.S.L.** et le Syndic Copropriété **Lauzin 2-3**
Société **AGIFRANCE** 5, rue Bellini 92806 PUTEAUX CEDEX

Copies : Mademoiselle **Isabelle BAUDET**, Présidente du Conseil Syndical **Lauzin 1**
Monsieur **Michel THOTE**, Président du Conseil Syndical **Lauzin 2-3**
Monsieur **VILLOIN**, Président du Conseil Syndical **Atlas 1**
M. le Président du Conseil Syndical **Rébéval 2**

Réf. : GL / 01.008

Monsieur **Jean-Paul MARTINET**, patrimoine **CNP**
Monsieur **DELAUNAY**, patrimoine **CDC**
Monsieur **RIQUIER**, patrimoine **CGRPCE**

Objet : production-distribution de chaleur dans l'ensemble immobilier

Monsieur,

Le problème de **production-distribution de chaleur** dans le groupe Lauzin - Atlas - Rébéval fait depuis quelques mois l'objet d'une réflexion de toutes les parties intéressées dans le sous-ensemble **Lauzin 1 - Lauzin 2-3** à la faveur de l'échéance du contrat d'exploitation souscrit avec la société DALKIA, issue de la société PARITHERM.

Comme vous le savez, les résidents ont fréquemment exprimé leur insatisfaction concernant le chauffage et l'eau chaude sanitaire depuis la mise en service des immeubles, ceci pour les raisons suivantes :

- l'information sur l'**état réel des installations** de chauffage et d'eau chaude a fait défaut depuis de nombreuses années, de même que celle relative à l'utilisation par l'exploitant de la rémunération « P3 » ;
- l'exploitant n'a pas procédé à l'**équilibre du chauffage** depuis les 28 années de son action. En fait, le dispositif de « réglage » au niveau des paliers, s'agissant des sols chauffants, se résume à des vis de réglage sans aucune graduation (Fig.3). Inopérant en l'état, ce dispositif n'a pas été mis à jour par l'exploitant ;
- sous l'effet de la corrosion, une multitude de **radiateurs** ont « lâché » les uns après les autres, occasionnant à chaque fois de pénibles dégâts des eaux dans les appartements comme dans les parties communes (Fig.1). En l'absence de « Tés » de dérivation que l'exploitant n'a pas installé du côté Lauzin 2-3, toute l'eau contenue dans le circuit de l'immeuble est à chaque fois vidangée en urgence (Fig.2). Sur ce plan comme sur d'autres, aucun plan de **maintenance préventive** n'a été mis en œuvre par l'exploitant.
- Les **robinets d'arrêt** des appartements, aujourd'hui obsolètes, mentionnés dans le contrat d'exploitation, n'ont fait l'objet ni d'une maintenance préventive, ni d'un remplacement par les actuels modèles « quart de tour ».

Pour toutes ces raisons, un bilan de ces défaillances aurait dû être réalisé en temps utile à l'initiative des **gestionnaires** successifs (Cabinet VILLA jusqu'en Mai 1999, puis AGIFRANCE), ainsi que des expertises approfondies afin que les choix à opérer et les décisions à prendre au terme du contrat d'exploitation soient préparés en toute connaissance de cause. Face aux démarches pressantes du dernier exploitant pour conclure un nouveau contrat analogue au précédent, nous demandons aux Copropriétés concernées, ainsi qu'à l'Association Syndicale Libre, que les études nécessaires soient conduites avec tout le soin nécessaire, sans s'enfermer dans le dispositif actuel.

Pour être valables sur le moyen terme, ces études doivent aussi prendre en compte **d'autres alternatives** que celle de l'actuel prestataire DALKIA, voire **d'autres procédés** que celui des actuelles chaufferies au gaz. À ce propos, nous voulons mentionner l'hypothèse de la Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain (CPCU), au sujet de laquelle l'un de nos résidents, architecte de son état, a collecté d'intéressantes données.

Pour ce qui la concerne, notre Amicale (CNL) est prête à diligenter une étude qui procure aux résidents, qu'ils soient locataires ou copropriétaires, un **état des lieux** approfondi et une **simulation** portant sur tout l'éventail des choix possibles. Ce type d'initiative est encouragé par les pouvoirs publics en vue d'une meilleure participation des résidents aux choix qui les concernent. Dans cette hypothèse à laquelle nous travaillons, il nous sera utile de disposer d'une série de **données physiques et de gestion** concernant le problème de production-distribution de chaleur dans la résidence Lauzin - Atlas - Rébéval, afin de mener à bien l'action de diagnostic envisagée.

C'est en fonction de ces études qu'il sera possible de **formuler des choix éclairés**, et d'aller soit vers un appel d'offre assorti de solides garanties, débouchant sur la rénovation aux frais de DALKIA et sur l'exploitation par un prestataire fiable des actuelles chaufferies, soit vers un autre type de procédé, tel que celui offert par la CPCU.

Ces considérations résument les échanges intervenus à notre initiative dans le groupe **Lauzin - Atlas - Rébéval**, y compris l'ensemble Lauzin 1. Elles motivent nos demandes d'entretien avec les parties prenantes des diverses copropriétés et avec vous-même, pour débattre des questions transversales qui intéressent tous les résidents.

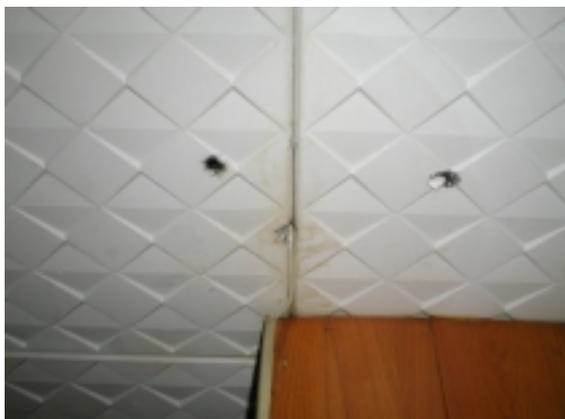
Dans cette attente, nous vous prions de croire, Monsieur, à l'expression de nos salutations les meilleures,

D. Dardel
V.P. Atlas

H. Julien
V.P. Rébéval

M.A. Angénieux
V.P. Lauzin

p.o. G. Lauton
Président de l'Amicale.



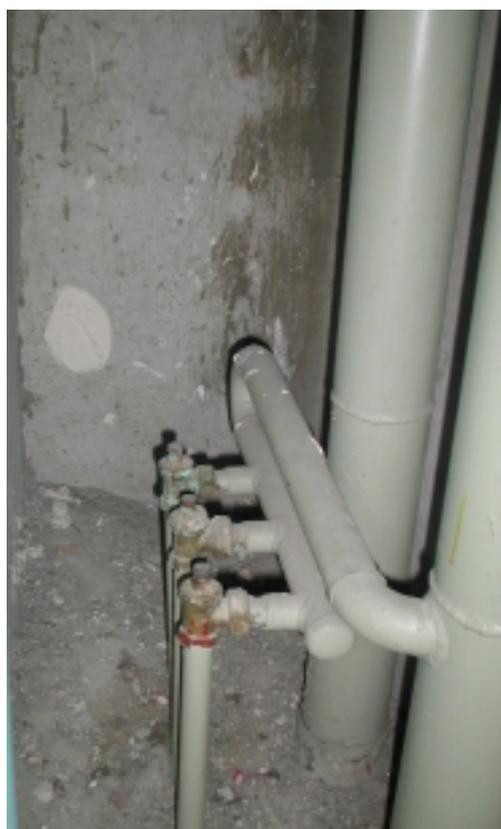
Ci-contre, un détail du plafond du hall (RCI) du Bâtiment 27 (Lauzin 2), un jour de fuite d'eau (radiateur ou canalisation) à l'automne 2000. Les deux trous laissent échapper l'eau qui tombe goutte à goutte dans un seau disposé pour la recevoir. Ce phénomène récurrent de fuite s'est notamment reproduit le samedi 17 mars 2001, la dalle du faux-plafond s'est alors trouvée brisée.

Fig. 1 Plafond RCI Bât 27

Ci-contre, le circuit de chauffage situé au niveau « P2 » du Bâtiment 27 (Lauzin 2) au dessus des poubelles. La prise de vue est dirigée vers le plafond. Un résident a signalé une fuite de radiateur vers minuit. On distingue un tuyau d'arrosage jaune destiné à vider l'installation en urgence la totalité de l'eau contenue dans les canalisations. L'employé du Centre d'Appel a d'abord dû localiser ce circuit en pleine nuit, puis trouver le tuyau dans le local vide-ordure adjoignant, puis diriger l'autre extrémité du tuyau vers un regard d'évacuation.



Fig. 2 Vidange complète niveau P2



Ci-contre, un cliché représentant les colonnes desservant les circuits des sols chauffants et radiateurs d'appoint. Ces circuits sont répartis pour un même palier en 3 zones selon le type de pièces. On aperçoit les 3 capots, passablement oxydés, des 3 vis de « réglage » de débit de ces 3 zones chauffées. Ce sont de simples vis de laiton et l'opérateur ne dispose d'aucun point de repère (graduation) pour mesurer et pour prendre note de l'action (visser ou dévisser « un peu ») entreprise pour tenter de réguler le débit correspondant.

Fig. 3 État vis réglage paliers

Clichés pris pour l'Amicale des Résidents dans les parties communes de l'un des immeubles de la Résidence Lauzin 2-3.

**CHAUFFAGE
EAU CHAUDE
Lauzin 1-2-3**

N.B.: les griefs émis par l'Amicale sur le mode d'exploitation de la chaufferie ne visent nullement les salariés agissant sur la résidence en qualité d'exécutants.