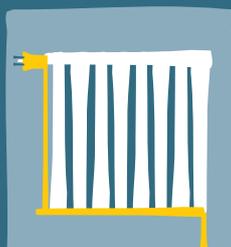
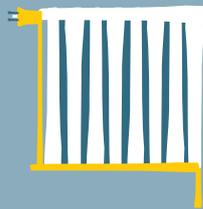
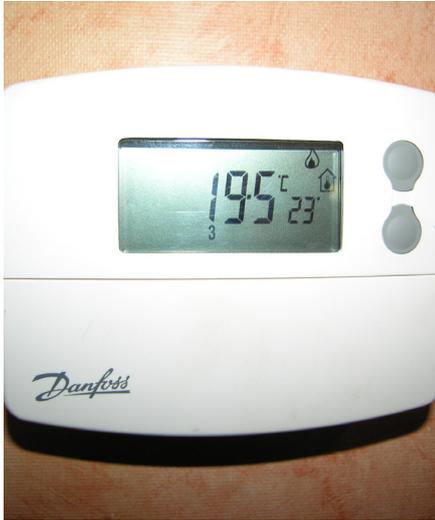


BOURGOIN-JALLIEU

Résidence Maréchal Leclerc

(locatif)





GESTION DE LA MAINTENANCE ET DE L'ENTRETIEN DU BÂTIMENT PAR L'AGENCE

THÈMES



CHAUFFAGE ET EAU
CHAUDE SANITAIRE P.4-5



ROBINETTERIE P.6



EAU P.6



VENTILATION P.6



ÉLECTRICITÉ P.7



VITRAGE ET ISOLATION P.7



PORTIERS
D'IMMEUBLE P.7



TÉLÉPHONE P.8



TÉLÉVISION P.8



ESPACES VERTS P.8



PARTIES COMMUNES/
LOCAL DÉCHETS P.9



QUELQUES
DÉFINITIONS P.10

Rôle de l'agence

Le rôle de l'agence Opac 38 dans la gestion de la résidence Maréchal Leclerc est double :



> **Son premier rôle** est de réaliser l'entretien et la maintenance de toutes les parties du bâtiment qui sont à sa charge, afin de garantir ses qualités environnementales et son confort.



> **Son second rôle**, aussi important que le premier, est d'informer les locataires sur la démarche en faveur du développement durable, de les aider à s'approprier les nouveaux équipements du bâtiment et les gestes à adopter pour maintenir le confort et limiter l'impact du bâtiment sur la planète.

La première action de l'agence est de distribuer le **“livret résidents”** en expliquant la raison de cette démarche à chaque locataire.

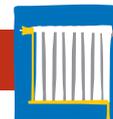
Par la suite, les membres de l'agence, et en particulier les assistants ou agents de résidence, pourront répondre aux questions éventuelles des habitants, ou même organiser des séances d'information avec l'association de locataires, au cours de la vie du bâtiment.

Objet du guide

L'objet de cette brochure est de présenter au gestionnaire de façon synthétique, les installations en place et les contrats d'entretien ou de maintenance qui y sont associés.

CE GUIDE DOIT LUI PERMETTRE DE :

- > **Connaître les installations** en place sur la résidence
- > **S'assurer** que l'**entretien** et la **maintenance** des installations sont correctement réalisés
- > **Savoir conseiller et répondre** aux questions et/ou plaintes des locataires sur l'utilisation des équipements.



Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire sont assurés par une chaufferie collective gaz située en toiture comprenant :

- > une chaudière gaz à condensation de 130 kW,
- > une panoplie hydraulique (vannes, régulation, circulateurs, etc.),
- > deux **ballons de préparation d'eau chaude sanitaire solaire** reliés aux capteurs en toiture,
- > un **ballon de préparation d'eau chaude sanitaire d'appoint**.

52 m² (surface utile) de panneaux solaires en toiture permettent d'assurer une partie des besoins pour la production d'eau chaude sanitaire (environ 42%).

La distribution de chauffage et d'eau chaude sanitaire se fait par l'intermédiaire de collecteurs situés dans des caissons isolés (trappes et couvercles démontables) situés en toiture. Pour chaque logement, la distribution individualisée est constituée par des descentes de tuyaux dans chaque ancien conduit de cheminée des logements.



→ Ballons d'eau chaude solaire



→ Ballon d'appoint d'eau chaude



→ Chaudière gaz à condensation

Chauffage

- > Le chauffage est réglé pour **une température de 19°C dans les logements.**

La température conseillée pour un habitat sain est de 19°C dans les pièces à vivre et 16°C dans les chambres. Les locataires doivent régler leur thermostat d'ambiance ainsi que les robinets thermostatiques dans chaque pièce.

- > **Robinet thermostatiques des radiateurs :**

Ils régulent la température pièce par pièce en diminuant le débit d'eau dans le radiateur une fois la température de consigne atteinte. Le phénomène de parois froides n'existe pas grâce à l'isolation renforcée, ce qui permet une température ambiante confortable, même à 19°C.

Un robinet thermostatique ne doit pas être positionné sur sa position maximale (5) car la température intérieure sera trop élevée et les charges de chauffage seront augmentées.

En cas d'absence des locataires, il est conseillé de diminuer le robinet pour ne pas chauffer le logement inutilement :

- position « 1 » : en cas d'absence courte (1 à 2 jours)
- position « * » (hors gel) : en cas d'absence prolongée (au delà de 3 jours).

Radiateurs

- > En cas de travaux dans un logement, vérifier que le robinet et le T de réglage sont en **position fermée** avant de retirer un radiateur. Si tous les radiateurs du logement doivent être démontés, il est nécessaire de **prévenir l'exploitant** de chauffage plusieurs jours à l'avance.

Le démontage de tous les radiateurs d'un logement entraîne l'introduction d'un volume d'eau neuve équivalent au volume des radiateurs : cette opération est à effectuer peu fréquemment car cela détériore la qualité de l'eau de chauffage et la pérennité de l'installation.



➔ **Panneaux solaires**



CONTRAT D'ENTRETIEN/MAINTENANCE

CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE

> NOM DE L'ENTREPRISE :

DALKIA

> CONTRAT JUSQU'AU :

31/12/2020

> CONTENU DU CONTRAT :

> Assurer le fonctionnement du chauffage et de l'eau chaude sanitaire avec une consommation d'énergie réduite.
(voir détails dans tableau ci-joint)

Eau chaude solaire

52 m² de panneaux solaires en toiture assurent environ **42 % des besoins** en eau chaude du bâtiment.

L'installation solaire fait l'objet d'une GRS (Garantie de Résultats Solaires), suivie par l'Institut National de l'Energie Solaire (INES).

Couper et régler l'eau chaude dans un logement

- > Pour arrêter l'arrivée d'eau chaude dans les logements : fermer **la vanne eau chaude située dans le faux plafond des halls des logements.**
- > La température de l'eau chaude distribuée dans les logements est réglée en chaufferie par une vanne motorisée. Un deuxième réglage est réalisé sur le bouclage par une vanne située dans le faux plafond des logements.

INSTALLATION	TYPE D'INTERVENTION	FRÉQUENCE	IMPACT SANITAIRE ET ENVIRONNEMENTAL
Chauffage	> Purge	> En début de saison de chauffe, si nécessaire	> Économie d'énergie, confort thermique, sécurité et pérennité de l'installation
	> Réglage de la température	> 1 fois/mois	
	> Surveillance et conduite	> 1 fois/semaine	
	> Maintenance manuelle	> En début et fin de saison de chauffe	
Eau chaude sanitaire	> Surveillance et conduite installation solaire + appoint	> Tout au long de l'année	Garantir les économies d'énergie
	> Réglage de la température	> 1 fois/an	
	> Visite des colonnes de distribution	> 1 fois/mois	
Suivi des consommations	> Relevé de compteurs et analyse	> 1 fois/mois	



CONTRAT D'ENTRETIEN/MAINTENANCE

ROBINETTERIE

> NOM DE L'ENTREPRISE :

PROXISERVE

> CONTRAT JUSQU'AU :

31/12/2013

> CONTENU DU CONTRAT :

Assurer l'entretien et la surveillance technique :

- > des appareils privatifs et collectifs de distribution d'eau froide et d'eau chaude ;
- > des dispositifs d'évacuation des eaux usées ;
- > de tous les détendeurs collectifs ;
- > de tous les joints d'étanchéité, de trop-plein d'éviers et de tous les siphons ;
- > de tous les mécanismes de WC ;
- > de toutes les chasses d'eau ;
- > de tous les bouchons de bonde et leur chaînette ;
- > de tous les détendeurs individuels.



CONTRAT D'ENTRETIEN ET RELEVÉ DES COMPTEURS D'EAU CHAUDE SANITAIRE *

EAU POTABLE

> NOM DE L'ENTREPRISE :

ISTA SECR

> CONTRAT JUSQU'AU :

31/12/2019

> CONTENU DU CONTRAT :

- > Assurer l'entretien et le bon fonctionnement des compteurs d'eau.
- > Assurer la continuité de la relève et du comptage de l'eau en début et en fin de contrat.

* et non eau froide potable



W.C. et Robinetterie

- > Certaines chasses d'eau sont à simple commande, d'autres à double débit 3/6 L.
- > Les appareils de distribution d'eau froide et d'eau chaude sont soit de type mélangeurs soit de type mitigeurs à débit limité.



La mise en place par le locataire d'embouts mousseurs sur les robinetteries de type mélangeurs et de douchettes à turbulence est à encourager pour inciter à la réduction des consommations d'eau.



Eau

Installations concernées :

- > Colonnes de distribution d'eau potable.
- > Compteurs des parties communes et des logements.

VENTILATION



CONTRAT D'ENTRETIEN/MAINTENANCE

VENTILATION

> NOM DE L'ENTREPRISE :

ISS HYGIÈNE ET PREVENTION

> CONTRAT JUSQU'AU :

31/12/2015

> CONTENU DU CONTRAT :

- > Assurer l'entretien et la surveillance technique des installations de ventilation mécanique contrôlée collectives ou individuelles, depuis les bouches d'entrée d'air et d'extraction jusqu'au réseau de refoulement (y compris alimentation en énergie).
- > Remplacer les filtres.
- > Contrôler l'équilibrage des colonnes de ventilation.

Ventilation double flux

La ventilation est de type mécanique contrôlée double-flux :

la qualité sanitaire de l'air est ainsi maintenue tout en limitant les pertes de chaleur, par récupération des calories de l'air extrait pour le préchauffage de l'air neuf.

Spécificité : les gaines d'insufflation de l'air dans les logements sont intégrées dans l'isolant en façade.

 En cas de remplacement des bouches, attention à ce qu'elles soient remplacées par des bouches identiques.



Sensibiliser les locataires sur la nécessité de ne pas boucher les entrées et les sorties d'air. L'obstruction des bouches peut amener à une dégradation de la qualité de l'air intérieur, et à des risques de moisissures aux murs ainsi que la nécessité de les nettoyer régulièrement.



Équipements d'éclairage

> Halls et paliers :

l'éclairage des communs est assuré par des hublots (lampes fluo-compactes) commandés par un inter crépusculaire (lumandar).

> Local poubelles :

l'éclairage est assuré par des plafonniers étanches (tubes fluorescents) commandés par des interrupteurs simples sur minuterie.

> Local technique :

l'éclairage est assuré par des plafonniers (tubes fluorescents) commandés par un interrupteur simple.

> Extérieur :

l'éclairage est assuré par un lampadaire.

INSTALLATION	TYPE D'INTERVENTION	FRÉQUENCE	IMPACT SANITAIRE ET ENVIRONNEMENTAL
 INTERRUPTEURS	> Vérifier leur bon fonctionnement et les remplacer en cas de panne	> À chaque nettoyage des parties communes	> Économie d'électricité et économie des lampes
 LAMPES ET PROJECTEURS PARTIES COMMUNES	> Remplacer des lampes usagées par des lampes identiques	> En fonction des besoins	 Les tubes fluo contiennent des produits toxiques : ils doivent être déposés en déchetterie comme déchets dangereux
	> Nettoyer les luminaires	> 1 fois/an	> Les luminaires propres assurent une meilleure transmission lumineuse
INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES DES PARTIES COMMUNES	> Contrôle sécurité	> Tous les 3 ans	> Sécurité et pérennité de l'installation

VITRAGE ET ISOLATION



> Du **triple vitrage** faiblement émissif à remplissage argon équipe les logements.

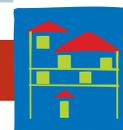
En cas de bris de vitre : contacter l'entreprise PERRIN en leur fournissant les informations suivantes : numéro d'appartement, nom et numéro de téléphone du locataire, localisation de la fenêtre concernée sur un plan ou en indiquant le nom de la pièce.

> La résidence est **isolée par l'extérieur** (17 cm ou 20 cm d'isolant en façade, 20 cm en toiture, 10 cm au niveau des plafonds des caves).

Sensibiliser les locataires au fait que l'isolant en façade est fragile et qu'il ne faut ni le percer ni le poinçonner.



PORTIERS D'IMMEUBLE



CONTRAT D'ENTRETIEN/MAINTENANCE

PORTIERS D'IMMEUBLE

> NOM DE L'ENTREPRISE :

ACS MODIMAGE

> CONTRAT JUSQU'AU :

31/12/2012

> CONTENU DU CONTRAT :

> Assurer l'entretien courant, la surveillance technique, la conduite, les prestations et les fournitures nécessaires au bon fonctionnement permanent des installations de portiers et d'interphones électroniques d'entrée d'immeuble et des digicodes d'accès à la cour et à l'allée.



Installations concernées

La résidence est équipée d'un **système de contrôle d'accès** comprenant :

- > un digicode pour l'accès à la cour de l'immeuble (barrière),
- > un digicode pour l'accès à l'allée (porte),
- > une platine de rue à boutons en entrée d'immeuble,
- > un poste par logement.



Installation téléphonique

- > Câblage téléphonique des logements.
- > Câblage téléphonique pour les usages communs :
 - Tarif jaune (télécomptage)
 - Chaufferie (télégestion)



CONTRAT D'ENTRETIEN/MAINTENANCE

TÉLÉVISION

> NOM DE L'ENTREPRISE :

SPS

> CONTRAT JUSQU'AU :

31/12/2013

> CONTENU DU CONTRAT :

> Assurer l'entretien courant, la surveillance technique, la conduite, les prestations et les fournitures nécessaires au bon fonctionnement permanent des installations de télévision et FM.

Installations concernées

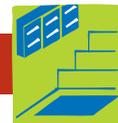
- > Trois paraboles et une antenne de réception terrestre en toiture terrasse :
 - Une parabole Astra (Canal sat et Canal +)
 - Une parabole Hotbird (Tps, chaînes étrangères)
 - Une parabole Turksat (chaînes turques)
 - Une antenne terrestre (chaînes analogiques et numériques)
- > Colonne montante télévision en gaine technique palière.



Interventions

> Responsable : **Opac 38.**

INTERVENTION	TYPE D'INTERVENTION	FRÉQUENCE	IMPACT SANITAIRE ET ENVIRONNEMENTAL
ESPACES VERTS	> Ramassage des déchets dans les espaces verts	> En fonction des besoins	> Évite la pollution du sol, les risques pour les enfants, et améliore le confort de tous
	> Taille des arbustes et tonte des pelouses		
ARBRES	> Taille annuelle > Engrais annuel	> Annuelle	> Améliore le confort > Diminuer la surchauffe d'été



Sols des parties communes

> **En béton**

Murs et plafonds des parties communes

> **Peinture.**

Local déchets

- > **Poubelles jaunes** : bouteilles et flacons plastiques, papiers-cartons et briques alimentaires, emballages métalliques.
- > **Poubelles grises** : autres déchets SAUF le verre, les ampoules, tubes fluo et autres déchets dangereux.

Interventions

> Responsable : **Opac 38 et syndicat de ramassage SMND.**

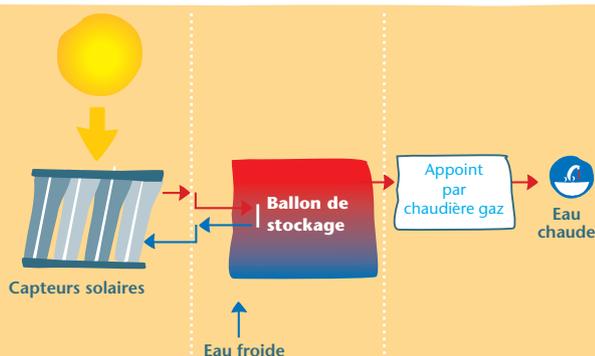
OBJET	TYPE D'INTERVENTION	FRÉQUENCE	IMPACT SANITAIRE ET ENVIRONNEMENTAL
 SOLS DES PARTIES COMMUNES	> Nettoyage : limiter les quantités de produits utilisés. Le sol peut être lavé à l'eau une fois sur deux	> En fonction des besoins	> Réduction des risques pour les habitants et l'environnement. En effet, lorsqu'ils se retrouvent dans les égouts, les mélanges de produits d'entretien créent des composés toxiques dans les rivières
 VITRAGES DES PARTIES COMMUNES	> Nettoyage des vitres	> En fonction des besoins	> Permet d'augmenter l'apport de lumière dans les locaux
 COLLECTE DES DÉCHETS	> Sortir les poubelles grises (ordures ménagères)		> En fonction des jours de passage des éboueurs
	> Sortir les poubelles jaunes (emballages)		
	> Proposer éventuellement aux locataires la collecte des piles et ampoules fluo usagées.	> En fonction des besoins	> Participe au recyclage des déchets

QUELQUES DÉFINITIONS...



INSTALLATION SOLAIRE THERMIQUE

- > Les **capteurs solaires** installés sur le toit emmagasinent la chaleur qui est transmise à l'eau froide.
- > La chaudière gaz complète ensuite le chauffage de l'eau, mais son travail est réduit : il y a ainsi **économie d'énergie**.



1 KILOWATT-HEURE (kWh)

- > C'est l'énergie consommée par un appareil de **1000 W pendant 1 heure**.

ÉNERGIES FOSSILES

- > Les énergies fossiles sont l'ensemble des **sources énergétiques qui se sont formées dans le sous-sol à partir de débris organiques** (fossilisation des végétaux) sur de très longues périodes.
- > **Exemples d'énergies fossiles** : pétrole, gaz naturel, lignites, charbon...
Une fois consommées, elles ne peuvent plus être utilisées et leur stock actuel sur terre diminue de plus en plus vite. À titre d'exemple, si nous poursuivons au rythme actuel, le pétrole sera totalement épuisé dans 40 à 60 ans.

ÉNERGIES RENOUVELABLES

- > Les énergies **fournies par le soleil, le vent, les chutes d'eau, les végétaux, les marées, la chaleur de la Terre** sont considérées comme "renouvelables" car inépuisables.
- > On parle aussi d'**énergie "propre"** ou **énergie "verte"**, par opposition aux énergies fossiles dont les effets polluants sont reconnus.

