La Biscaye

Assemblée Générale Extraordinaire

6 Novembre 2018

http://www.biscaye.fr

Constat de l'état des réseaux de distribution en eau chaude et eau froide sanitaires

Une colonne verticale de desserte d'eau chaude

- Les tuyauteries ont 45 ans d'âge

- A cause de la corrosion la section des canalisations d'eau chaude est réduite d'environ 50%
  - perte importante de débit
  - baisse de la température de l'eau chaude
  - augmentation de la pression pour maintenir la distribution (7 bars) rendant ainsi le risque de fuite encore plus grand

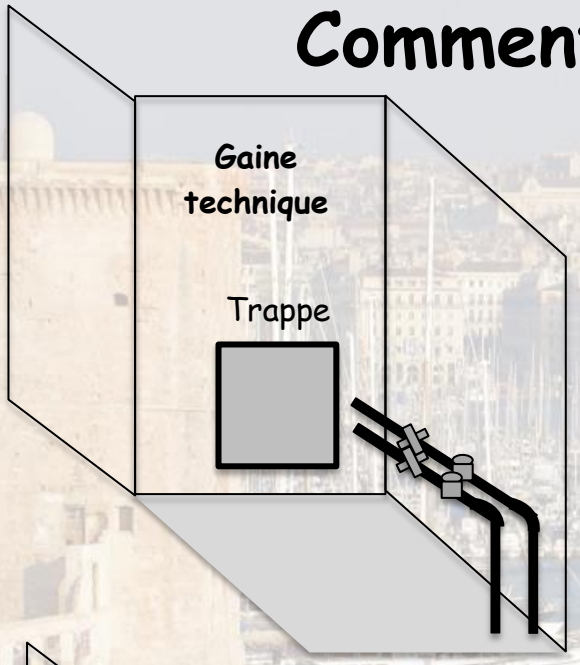
Les conséquences

- Risque de rupture de canalisations rendant impossible l'approvisionnement en eau des appartements
- Un coût important de réparation
  Entre 2013 et 2017, 47 interventions ont été faites sur les colonnes verticales et 10 sur les canalisations horizontales
- Nombreux dégâts des eaux dans les appartements
- Augmentation des sinistres et des primes d'assurance de la tour

Propositions du Conseil syndical

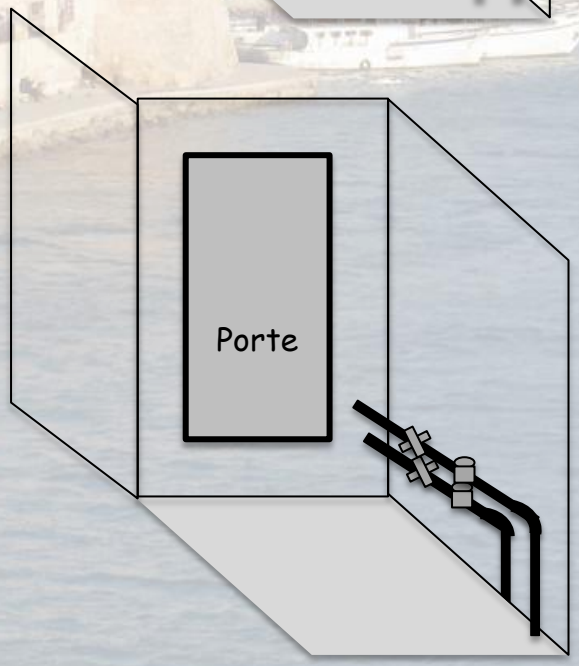
- Remplacement des tuyauteries d'alimentation en eau froide, eau chaude et retour de boucle d'eau chaude
- Remplacement des descentes d'évacuation des eaux usées des cuisines

Comment se feront les travaux ?



- Intervention dans la gaine technique située dans l'arrière cuisine des appartements où se trouvent les compteurs d'eau

- Il vous appartiendra de libérer un accès complet à la trappe actuelle et aux tuyauteries apparentes



- L'entreprise fera une grande ouverture d'environ 1,5m x 0,5m à la place de la trappe
- Cette ouverture sera refermée par une porte pour inspections futures
- Les travaux de peinture seront à votre charge

Quand les travaux se feront-ils ?

- En deux tranches:
  - janvier **2019** pour les appartements T4 et T5 Mazargues
  - fin **2019** ou début **2020** pour les T6 et T5 bassin

- Deux étages par jour avec prise de rendez vous

- Le Conseil Syndical sera présent pour veiller au bon déroulement des travaux

- Coupure d'eau partielle dans la journée, et remise en eau chaque soir

Pertinence des travaux ?

- Peut-on se passer de ces travaux et continuer à faire des réparations ponctuelles comme par le passé ?

NON !

- Le coût des réparations et le nombre des sinistres va exploser
- On risque de ne plus avoir d'eau pendant une durée indéterminée
- La vétusté actuelle des installations porte préjudice à la valeur marchande de notre patrimoine

Coût des travaux

- Montant des travaux: **290 000 €** soit environ **4 000 €** par appartement

Financement des travaux

- Deux possibilités sont à envisager
  - Contracter un prêt dit « de copropriété ». Le taux de ce prêt **individuel** est actuellement de l'ordre de 1%, sur une durée maximale de 10 ans. Chacun pouvant moduler la durée de son prêt.
    Durée de mise en place: six mois
  - Pour ceux qui le souhaitent des appels de fond spécifiques **mensuels** sur 10 (ou 12) mois consécutifs à partir de janvier **2019**.
    Chaque appel sera d'un montant moyen de 400 € (ou 330 €)

FIN