

Bourgoin-Jallieu - Le Grand Tissage Livret - utilisateur



Objectifs de la construction

Préambule : pour un habitat peu "énergivore"

C'est dans le cadre de la démarche de développement durable qu'a été conçue la résidence du Grand Tissage.

Son but essentiel est la maîtrise du couple "loyer+charges", qui peut entre autres, être réalisée par la construction d'un bâtiment HQE (haute qualité environnementale) économe en énergie, et par le recours aux énergies renouvelables.

Le logement est en effet, un consommateur important d'énergie et il appartient à un organisme public de prendre en compte la dégradation de l'environnement et le renchérissement des coûts de l'énergie.

Le logement créant un lien collectif fort entre les habitants, l'appropriation de la démarche développement durable est primordiale pour la vie au quotidien du "Grand Tissage".

Conception et réalisation du bâtiment

La réalisation d'une telle opération s'est déroulée en plusieurs étapes, permettant d'assurer un ou plusieurs aspects de la qualité environnementale du bâtiment.

1. Relation harmonieuse du bâtiment avec son environnement immédiat

Une étude a été menée sur l'organisation de la parcelle et sur la prise en compte de la végétation existante et des constructions avoisinantes. Ainsi, la conservation ou l'aménagement d'espaces verts permet à la fois de retenir les eaux de pluie et d'offrir aux habitants un environnement agréable.

2. Choix de matériaux sains et durables



Les fenêtres sont composées de menuiseries en bois et de doubles vitrages.

Toutes les peintures portent le label NF Environnement.

La construction est réalisée en briques Monomur.

3. Utilisation de systèmes techniques performants et économes

La priorité a été donnée à la maîtrise des consommations d'énergie :

- La réduction des besoins en chauffage est assurée par une orientation optimisée et une isolation renforcée du bâtiment. Le chauffage collectif permet également de réaliser des économies.

- Les capteurs solaires assurent le préchauffage de l'eau et participent ainsi aux économies d'énergie.

- La réduction des besoins en électricité est assurée par des systèmes techniques peu consommateurs et grâce aux panneaux photovoltaïques installés en toiture.

- L'eau étant une ressource épuisable, l'OPAC 38 a demandé la mise en place de dispositifs pour limiter les consommations d'eau.



4. Intégration des confort dans l'architecture

Tous les aspects du confort ont été étudiés :

- confort hygrothermique, confort visuel, confort acoustique et confort olfactif.

5. Prévention et limitation des pollutions et des nuisances

Ce bâtiment a été conçu de manière à limiter les nuisances de chantier (réemploi des déchets notamment). Enfin, la gestion des ordures ménagères a été étudiée afin de faciliter leurs collecte, tri et ramassage par les services communaux.

LA SUITE VOUS APPARTIENT...

Le rôle des habitants est toujours primordial pour maintenir la qualité de vie mais il est d'autant plus important au Grand Tissage.

En effet, le bâtiment a été conçu pour renforcer le confort des habitants et assurer de faibles consommations en eau et en énergie.

La réussite de l'opération dépend très largement de l'engagement des locataires dans cette démarche. Par exemple, les fenêtres mises en place ont été choisies pour leur capacité à limiter les pertes de chaleur en hiver. Si une vitre cassée est remplacée par un vitrage beaucoup moins isolant, le locataire perd alors les avantages liés à la qualité du produit et risque d'augmenter ses besoins en chauffage.

Il s'agit uniquement de gestes simples de la vie quotidienne, et de quelques conseils à suivre pour l'entretien du logement. L'ensemble de ces préconisations vous est présenté dans les pages suivantes.

Votre rôle est individuel mais aussi collectif. Avec l'agence de Bourgoin-Jallieu nous vous souhaitons de vivre agréablement dans votre logement du Grand Tissage.

SOMMAIRE

- Le chauffage	page 1
- L'eau	page 2
- La ventilation	page 3
- Les consommations électriques	pages 4 et 5
- Les fenêtres, les murs, les cloisons	page 6
- Les produits d'entretien	page 7
- Les parties communes	pages 8 et 9
- Le tri	pages 10 et 11
- Glossaire	page 12
- Mémo	page 13
- Installations en place	pages 14 à 17

CHAUFFAGE

Objectif : Assurer le confort thermique des logements sans gaspiller l'énergie.
En effet, le chauffage constitue les 2/3 de notre consommation énergétique

Système concerné	Action(s) de l'habitant	Impact environnemental et sanitaire
<p>Conception bioclimatique des logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le bâtiment est tourné vers le sud où les fenêtres sont plus grandes qu'au nord. - la véranda, mise en place dans certains logements, permet de stocker la chaleur du soleil en hiver. 	<p>→ Penser à fermer les volets roulants le soir afin de mieux conserver la chaleur pendant la nuit.</p> <p>→ <i>En hiver, valoriser les apports solaires gagnés par la véranda :</i></p> <p>lorsqu'il fait plus froid dans la véranda que dans le logement, fermer les ouvertures entre la véranda et le séjour.</p> <p>Lorsqu'il fait plus chaud dans la véranda, ouvrir pour faire rentrer la chaleur dans le logement. (confort d'été : voir page 6).</p>	<p>L'énergie solaire qui entre dans le logement par les vitrages, est une énergie inépuisable et naturelle.</p> <p>C'est autant d'énergie que l'on n'aura pas besoin de produire pour le chauffage.</p>
<p>Radiateurs :</p> <p>Le système est réglé pour obtenir la température de 19°C à l'intérieur des logements. Toutefois, des robinets thermostatiques permettent aux occupants de réguler la température selon les pièces du logement.</p>	<p>→ Même si on augmente le thermostat, la température ne dépasse pas 20°C. Penser à fermer le thermostat lors d'une absence prolongée et à le baisser dans les chambres, où une température de 17-18°C est conseillée.</p> <p>→ Ne pas placer pas de meubles ou tout autre obstacle devant les radiateurs : cela empêche la bonne diffusion de la chaleur.</p>	<p>19°C est la température recommandée pour vivre dans un logement sain et confortable, tout en limitant les dépenses d'énergie. Chaque degré supplémentaire coûte 7% de plus en charge de chauffage.</p>  <p>La conception du bâtiment et la performance de ses équipements associés à une température raisonnable dans les logements permettent d'atteindre une consommation annuelle pour le chauffage inférieure à 80 kWh/m² alors que la moyenne française est de 200 kWh/m².</p>

EAU

Objectif : - Limiter les consommations d'eau dans le logement et l'énergie nécessaire pour produire l'eau chaude.

E

A

U

Système concerné	Action(s) de l'habitant	Impact environnemental et sanitaire
La production d'eau chaude est assurée par des capteurs solaires installés en toiture du bâtiment 1 et par un appoint au gaz naturel .		Le système de production d'eau chaude choisi réduit fortement la consommation d'énergie, et par conséquent le montant des charges pour les locataires : l'énergie solaire est gratuite !
Douchettes économes : elles permettent de consommer 2 fois moins d'eau qu'avec des douchettes ordinaires.	<ul style="list-style-type: none"> → Ne pas laisser l'eau couler inutilement (pendant le savonnage par exemple). → Si vous remplacez la douchette, prenez un modèle de douchette économe. 	Après les chasses d'eau, les pommes de douche sont les dispositifs qui gaspillent le plus. Le débit peut atteindre de 15 à 20 litres par minute !
	→ Prendre une douche plutôt qu'un bain.	100 bains par an = plus de 120 € = 500 douches par an.
Chasse d'eau à double débit (3 ou 6 litres) 	→ En cas de fuite ou dysfonctionnement, avertir l'entreprise de maintenance ou votre agence.	Une chasse d'eau qui fuit (16 litres/heure) coûte plus de 400 € par an !
Robinets 	→ En cas de fuite, avertir l'entreprise de maintenance ou votre agence.	Un robinet qui goutte, c'est 35 000 litres d'eau gaspillée par an, soit plus de 90 € de perdus !
Tuyaux d'évacuation horizontaux en polypropylène	→ Pour déboucher ou nettoyer un tuyau d'évacuation, éviter les produits toxiques. Utiliser plutôt une ventouse ou dévisser le siphon. Si le tuyau est bouché après le siphon, contacter l'entreprise de maintenance ou votre agence.	L'utilisation de produits toxiques nuit à votre santé et pollue les eaux usées. Les produits toxiques n'étant pas entièrement traités par les stations d'épuration, ils se retrouvent dans nos rivières et nos lacs... Les tuyaux en polypropylène évitent l'utilisation de colle, nocive. C'est également un matériau moins agressif pour l'environnement que le PVC.
Compteur individuel d'eau	→ Suivre régulièrement votre consommation d'eau, en vérifiant votre compteur.	L'eau potable est une ressource de plus en plus rare : évitons de la gaspiller !

VENTILATION

Objectif : Assurer le renouvellement de l'air pour maintenir sa qualité sanitaire tout en limitant les pertes de chaleur liées à l'arrivée d'air neuf.

Système concerné	Action(s) de l'habitant	Impact environnemental et sanitaire
<p>La plupart des logements sont traversants afin de permettre une ventilation naturelle.</p>	<p>→ Pour profiter de la ventilation naturelle, ouvrir les fenêtres au nord et au sud du logement.</p> <p>→ En hiver : l'ouverture des fenêtres est aussi nécessaire. Ne pas excéder 15 à 20 minutes afin de ne pas perdre la chaleur.</p>	<p>La ventilation naturelle permet en été, de rafraîchir le logement sans utiliser d'énergie, contrairement à un ventilateur.</p>
<p>Ventilation mécanique hygroréglable : le débit de ventilation s'ajuste à l'humidité de l'air (ouverture et fermeture des ailettes des bouches d'extraction en fonction de l'humidité dans le logement). La qualité sanitaire de l'air est donc maintenue tout en limitant les pertes de chaleur.</p>	<p>→ Ne pas obstruer les entrées d'air situées au-dessus des fenêtres ainsi que les bouches d'extraction.</p> <p>→ Les nettoyer régulièrement (même au lave-vaisselle).</p> <p>→ En cas de production de vapeur d'eau (cuisson, ...) ou de formation de buée, ouvrir votre bouche d'extraction installée dans la cuisine, elle se referme ensuite automatiquement.</p> <p>→ En cas de panne de ventilation, avertir l'entreprise de maintenance ou votre agence.</p>	<p>Le nettoyage et l'entretien des bouches de ventilation maintiennent la qualité sanitaire du logement et évitent entre autres, l'apparition de moisissures.</p> <div data-bbox="1541 1018 1682 1150" data-label="Image"> </div> <p>La partie démontable de la bouche de ventilation peut être mise au lave-vaisselle.</p>

CONSOMMATIONS ELECTRIQUES

Objectif : Limiter les consommations d'électricité liées à l'éclairage et aux appareils électroménagers.

ECLAIRAGE ET VEILLES

Systeme concerné	Action(s) de l'habitant	Impact environnemental et sanitaire
Les logements ont été équipés de lampes basse consommation.	<ul style="list-style-type: none"> → Remplacer les lampes en place par des lampes identiques. → Attention ne pas éteindre et allumer de façon répétée. Les lampes basse consommation ne produisent pas tout de suite l'éclairage maximum (il faut attendre quelques instants). 	Les lampes basse consommation utilisent 5 fois moins d'énergie qu'une ampoule normale et elles durent 6 à 8 fois plus longtemps.

Ampoule	 Halogène (éclairage direct)	 Incandescence	 Fluo-compacte Basse-consommation
Puissance nécessaire	200 W	100 W	20 W
Coût annuel moyen (achat + consommation)	40 €	20 €	14 €
Durée d'éclairage	2000 heures	1000 heures	6000 heures

Source : info Energie

Lampes :	<ul style="list-style-type: none"> → Porter les ampoules usagées dans le bac installé dans le local à déchets. → Eliminer régulièrement la poussière qui s'accumule sur les ampoules. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le recyclage permet de ne pas rejeter dans la nature, le mercure contenu dans les ampoules. - Le flux lumineux est ainsi amélioré de 40 %.
Appareils en veille : Dans le séjour, une prise est commandée par un interrupteur commun. Éteindre cet interrupteur permet de couper l'alimentation des appareils en veille.	<ul style="list-style-type: none"> → Disposer vos appareils en fonction des prises. → De manière générale, coupez les appareils par l'interrupteur Marche/Arrêt plutôt que par la télécommande. 	- Supprimer les veilles des appareils, économise jusqu'à 10 % de la consommation électrique d'un ménage et jusqu'à 80 € par an.

Exemples du coût des veilles :



Appareil	Puissance	moyenne
Téléviseur	8 à 22 W	7 à 18 €
Magnétoscope	5 à 30 W	4 à 26 €
Décodeur C+	9 à 16 W	9 à 16 €
Chaîne HI-FI	1 à 33 W	1 à 33 €

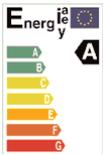


Source : info Energie

CONSOMMATIONS ELECTRIQUES

Objectif : Limiter les consommations d'électricité liées à l'éclairage et aux appareils électroménagers.

ELECTROMENAGER

Systeme concerné	Action(s) de l'habitant	Impact environnemental et sanitaire
En général... 	→ Choisir un appareil électroménager de classe A, en cas d'achat.	Un appareil de classe A consomme jusqu'à 3 fois moins qu'un appareil de classe C.
Réfrigérateur et congélateur 	→ Dégivrez-les tous les 3 mois. → Placez-les loin des sources de chaleur. → Laisser refroidir les plats avant de les mettre au réfrigérateur. → Vérifier la température des appareils. Elle doit être comprise entre 4 et 7°C pour un réfrigérateur et d'environ - 18°C pour un congélateur. → Vérifier régulièrement la qualité des joints.	Quelques millimètres de glace suffisent à augmenter la consommation d'électricité, 3cm la font doubler ! Cela évite des surconsommations inutiles pour produire du froid. Chaque degré de moins consomme 5% d'électricité en plus. Avec des joints étanches, il n'y a pas de perte de "froid" et donc moins d'électricité consommée.
Lave-linge et Lave-vaisselle 	→ Pour le linge, une température de 30 à 40°C est souvent suffisante. → Une arrivée d'eau chaude est prévue pour le lave-vaisselle. → Faire tourner les machines à pleine charge.	En lavant à 40°C, vous consommez 3 fois moins d'électricité qu'en lavant à 90°C. Utiliser l'arrivée d'eau chaude économise l'électricité nécessaire pour chauffer l'eau.
Appareils de cuisson 	→ Toujours couvrir les casseroles d'un couvercle pendant la cuisson. → Éviter de décongeler les aliments au micro-ondes.	Vous économisez ainsi 20 à 30% d'énergie et vous gagnez du temps. Décongeler les aliments au réfrigérateur économise l'électricité du micro-ondes et réduit en même temps la consommation du réfrigérateur.
Compteur individuel d'électricité	→ Vérifiez régulièrement votre consommation d'électricité. → Vérifier que la puissance souscrite de votre abonnement EDF correspond à votre consommation. (3 à 6KWA maxi).	

FENÊTRES - MURS - CLOISONS

Objectif : Assurer le confort visuel et thermique dans le logement, avec des matériaux sains.

Systeme concerné	Action(s) de l'habitant	Impact environnemental et sanitaire
Doubles vitrages à faible émissivité remplis à l'argon (4/12/4). 	→ En cas de bris de vitre, remplacer par un vitrage identique. <i>Votre assurance prend en charge le coût du remplacement sauf la franchise.</i>	Le vitrage choisi est très isolant : il garantit la chaleur en hiver et la fraîcheur en été, dans le logement.
Menuiseries bois	→ Ne pas percer les menuiseries. Lors de la pose de rideaux : Utiliser des crochets adhésifs.	La menuiserie participe à l'isolation du logement. Elle doit rester intacte pour conserver ses propriétés isolantes. Le bois est un matériau naturel, sain et renouvelable, contrairement au PVC qui peut émettre des matières toxiques.
Serre/Véranda	Pour le confort d'été, ventiler quand il fait plus frais dehors et les occulter en journée (voir page 1).	
Volets roulants 	En hiver, ils protègent du froid : penser à les baisser la nuit. En été, ils offrent une protection solaire : pendant la journée, la position intermédiaire (ou mi-close) des volets permet de se protéger de la chaleur sans être dans l'obscurité.	Vous conservez ainsi la chaleur du logement en hiver et le confort d'été.
Monomur brique avec revêtement plâtre. 	→ Éviter de percer des trous profonds ou de gros diamètre, dans les murs.	Étant donné qu'il n'y a pas de plaque cartonnée sur la face intérieure du mur, on risque de percer le monomur brique. Celui-ci est constitué d'alvéoles qui régulent à la fois la chaleur et l'humidité. Si ces alvéoles sont détruites, elles perdent leurs propriétés isolantes.
Peinture NF Environnement et sans émissions. 	→ en cas de réfection, choisissez-la. Lors de son application, ouvrez les fenêtres et ne jetez pas les restes dans l'évier.	Ce label garantit des quantités limitées de produits nocifs. Avec une peinture classique, vous respirez tous les jours des émissions de substances plus nocives.
Tapisseries	→ Utiliser des tapisseries perméables avec une colle naturelle, comme par exemple les colles à base de latex naturel.	Le mur a été conçu pour être respirant. Avec une tapisserie imperméable, il perd ses qualités thermiques.

PRODUITS D'ENTRETIEN

Objectif : Entretien le logement sans mettre en danger la santé des occupants.

Système concerné	Action(s) de l'habitant	Impact environnemental et sanitaire
Les produits d'entretien	<p>→ Limitez les quantités de produits utilisées pour le ménage et le lavage. Vous pouvez même laver votre sol à l'eau une fois sur deux.</p>	<p>Vous réduisez ainsi les risques pour vous et l'environnement. Lorsqu'ils se retrouvent dans les égouts, les mélanges de produits d'entretien créent des composés toxiques que l'on retrouve dans les cours d'eau et dans la mer.</p>
<p>Symbole "Dangereux pour l'environnement"</p> 	<p>→ N'utilisez jamais de produits présentant ce symbole. De manière générale, les produits avec un symbole orange et noir sont à éviter.</p>	<p>Ces produits sont dangereux à la fois pour nous et pour la nature.</p>

PARTIES COMMUNES

Objectif : Assurer un niveau de sécurité en limitant les consommations d'énergie.

Système concerné	Action(s) de l'habitant	Impact environnemental et sanitaire
<p>Garage Éclairage par détecteurs de présence et minuteries</p> 	<p>→ En cas de panne ou de dysfonctionnement, avertir votre agence.</p> <p>→ Éviter de rester dans le garage pendant des périodes prolongées et de faire tourner votre moteur trop longtemps. - Ne pas klaxonner.</p>	<p>Le système mis en place limite le temps d'éclairage et permet ainsi des économies d'électricité.</p> <p>Bien que le garage soit ventilé, vous risquez d'inhaler les particules, hydrocarbures et autres composés nocifs qui se dégagent des pots d'échappement.</p>
<p>Éclairage des parties communes : Luminaires haute performance : ils fournissent un bon éclairage en consommant peu d'électricité. - Détecteurs de présence et minuteries : les lampes des parties communes sont programmées pour s'éteindre au bout d'une minute. - 20m² de panneaux photovoltaïques placés sur le toit produisent de l'électricité pour les parties communes.</p>	<p>→ Respecter les installations.</p> 	<p>Une grande partie de l'électricité pour l'éclairage des parties communes n'est pas retenue sur vos charges puisqu'elle est produite grâce au soleil !</p>
<p>Boîtes aux lettres Vous pouvez trouver des autocollants comme celui-ci auprès de votre mairie :</p> 	<p>→ Posez une affichette "Pas de pub, merci !" sur votre boîte aux lettres.</p> <p><i>Attention : votre boîte aux lettres fait partie de votre entretien individuel.</i></p>	<p>Si 5% de la population prennent ce réflexe : 40 000 tonnes de papier sont économisées et on évite le coût de traitement des déchets.</p>
<p>Le bruit</p>	<p>→ En réduisant le bruit, vous améliorez votre confort et celui de vos voisins. Si vous devez faire des travaux bruyants ou si vous organisez une fête, merci de prévenir votre voisinage.</p>	<p>56% des Français souffrent du bruit, essentiellement causé par l'entourage. Bon sens et courtoisie permettent souvent de régler les nuisances.</p>

PARTIES COMMUNES

Espaces verts et parkings extérieurs

Objectif : Améliorer le cadre de vie.

Système concerné	Action(s) de l'habitant	Impact environnemental et sanitaire
Végétaux	→ Ne pas couper ou détruire la végétation et ne pas jeter de débris dans les espaces verts.	Des espaces verts propres embellissent le cadre de vie et participent au confort de tous.
Parking	→ Ne laissez pas de manière prolongée, une épave sur le parking. C'est réglementé et vous pouvez encourir une amende.	Les déchets abandonnés polluent et présentent des risques pour les enfants, notamment.
		

Le jardin privatif extérieur

Action(s) de l'habitant	Impact environnemental et sanitaire
Si vous possédez un jardin. Préférez un jardin avec de l'herbe coupée, des plantes et des arbustes taillés, à une surface dallée.	D'une part, les surfaces végétalisées sont perméables, et permettent aux eaux de pluie de s'infiltrer dans le sol. D'autre part, les plantes créent un micro-climat qui font partie du confort d'été des logements.
→ Vos voisins des étages supérieurs admirent votre jardin. Entretenez-le correctement.	En conservant un jardin vert, vous améliorez votre espace de vie.
→ Inversement, si votre logement se trouve à un étage supérieur, prenez garde à ne rien jeter depuis votre balcon.	Cette règle simple favorise à la fois la qualité de vos relations de voisinage et l'environnement.

LE TRI

Objectif : Trier les déchets afin de permettre leur recyclage.

D
É
C
H
E
T
S

Action(s) de l'habitant	Impact environnemental et sanitaire
<p>Trier les déchets chez soi : Vous trouvez les recommandations concernant le tri, sur le livret édité par la Ville.</p>	<p>Trier est un geste important pour l'environnement et pour notre santé. Cela évite :</p> <ul style="list-style-type: none">- de jeter les déchets dans des décharges où ils risquent de polluer les sols et les nappes phréatiques ;- de les incinérer, ce qui dégage des substances toxiques dans l'air. <p>Le tri permet le recyclage des déchets.</p>
<p>Le verre - Les journaux, papiers ou magazines Ces 2 types de déchets doivent être apportés dans les conteneurs appropriés situés à proximité de votre logement.</p>  <p>Les emballages Briques alimentaires, bouteilles et flacons plastiques, emballages en carton et boîtes de conserve ou de boisson sont à mettre dans les bacs jaunes du local de tri des déchets.</p> <ul style="list-style-type: none">- Ne pas mettre dans le bac jaune les emballages sales, les films et sacs plastiques.- Bien vider les emballages de leur contenu. Il n'est pas nécessaire de les laver.	<p>Le verre déposé dans les conteneurs est réutilisé. Le papier sert à la fabrication de journaux et de papier essuie-tout.</p> <p>La collecte est assurée une fois par semaine. Les emballages sont ensuite réemployés pour fabriquer de nouveaux cartons, des tuyaux, des fibres textiles, des revêtements de sol, des pièces automobiles...</p> 
<p>Les médicaments périmés ou inutilisés Ils peuvent être rapportés chez votre pharmacien</p>	

LE TRI

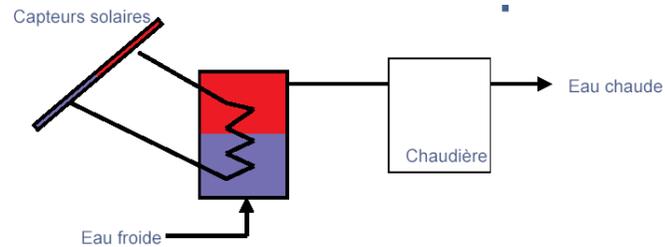
Action(s) de l'habitant	Impact environnemental et sanitaire
<p>Meubles, vêtements, appareils : Si ces objets peuvent encore servir, pensez à contacter les associations suivantes :</p> <p style="text-align: center;">Emmaüs : 04 74 28 45 61 Croix Rouge : 04 74 93 04 58 Secours Catholique : 04 74 28 66 95</p> <p>Les piles et ampoules usagées : - les apporter dans le local OPAC 38 ou à la déchetterie - ou les déposer dans les collectes des supermarchés</p>	<p>Ces associations se chargent de recueillir les objets et de les redistribuer.</p> <p>Piles et ampoules sont nocives pour l'environnement. En les portant à la déchetterie, elles sont recyclées par des professionnels.</p>
<p>OBJETS ENCOMBRANTS : GRAVATS-FERRAILLES-CARTONS-PNEUS-MEUBLES-VEGETAUX....</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div data-bbox="291 874 582 1072">  </div> <div data-bbox="801 842 1303 1088" style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 10px; text-align: center;"> <p style="color: red;">Déposez à la déchetterie :</p> <p>tous vos objets encombrants.</p> </div> <div data-bbox="1451 810 1774 1264">  </div> </div> <div data-bbox="168 1125 1317 1276" style="border: 1px solid black; border-radius: 20px; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p><u>Horaires de la déchetterie</u> : lundi au samedi de 8h00 à 11h45 et de 14h00 à 18h15. Elle est située 1, rue du Pont Rouge à Bourgoin-Jallieu. Vous pouvez obtenir des renseignements au n° vert : 0 800 211 255</p> </div>	

De manière générale, faites attention à ne pas laisser traîner de déchets ou d'objets encombrants dans les parties communes à l'intérieur et à l'extérieur du bâtiment.

GLOSSAIRE

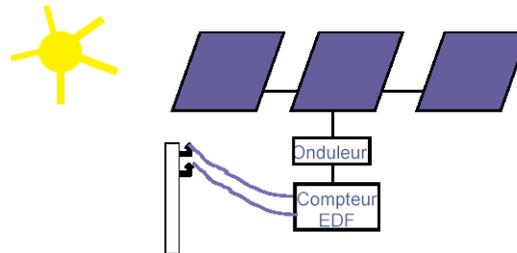
Installation solaire thermique :

Les capteurs solaires installés sur le toit emmagasinent la chaleur qui est transmise à l'eau froide. La chaudière au gaz complète ensuite le chauffage de l'eau, avec une consommation d'énergie moins importante : il y a donc économie.



Installation solaire photovoltaïque :

Ces capteurs, également installés sur le toit, sont composés de cellules photovoltaïques, qui transforment la lumière du soleil en courant électrique, ce qui permet de réduire les dépenses d'électricité pour les parties communes.



1 kilowatt-heure (kWh) :

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

Énergies fossiles :

Les énergies fossiles sont l'ensemble des agents énergétiques qui se sont formés dans le sous-sol à partir de débris organiques, sur de très longues périodes.

Exemples d'énergies fossiles : pétrole, gaz naturel, hydrocarbures, charbon...

Une fois consommées, elles ne peuvent plus être utilisées, et leur stock actuel diminue de plus en plus vite. A 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". On parle aussi d'énergie "propre", ou énergie "verte", par opposition aux énergies fossiles dont les effets polluants sont reconnus.

Mémo pour l'agence et pour les prestataires (gestionnaires des contrats de maintenance)

----- Gestion de la maintenance et de l'entretien

Mission de l'agence

Le rôle de l'agence OPAC 38 dans la gestion des bâtiments du Grand Tissage est double.

Son 1^{er} rôle est de réaliser l'entretien et la maintenance de toutes les parties du bâtiment qui sont à sa charge, afin de maintenir ses qualités environnementales et son confort. Pour les aider, voici la liste des interventions d'entretien et de maintenance des équipements en place.

Son 2^{ème} rôle, aussi important que le premier, est d'informer les locataires sur la démarche de l'OPAC 38 en faveur du développement durable, de les aider à s'approprier le 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 la notice à chaque nouveau locataire en lui expliquant la raison de cette démarche. Par la suite, les membres de l'agence, et en particulier les assistants de résidence, pourront répondre aux questions éventuelles des locataires, ou même organiser des séances d'information avec l'association de locataires, au cours de la vie du bâtiment.

Les prestataires doivent aussi avoir le souci d'une maintenance suivie et d'une démarche de sécurité sanitaire.

Installations en place et actions de l'agence ou des autres intervenants

Les tableaux ci-dessous listent les interventions que l'agence ou les prestataires de service peuvent être amenés à faire sur le bâtiment.

Chauffage et eau chaude sanitaire

Pour le prestataire de chauffage

Installation	Type d'intervention	Fréquence	Impact environnemental et sanitaire
Installations de chauffage et d'eau chaude	Assurer une permanence téléphonique et assurer tout dépannage dans un délai de 4h.	7j/7, 24h/24	Assurer le bon fonctionnement et la qualité de l'eau chaude distribuée, en évitant en particulier le risque de légionellose.
	Informez l'OPAC 38 des réclamations en cours.	A chaque réclamation	
	Assurer la conduite, la surveillance technique, le réglage et le petit entretien.	Toute l'année	
	Assurer le relationnel avec l'agence par une visite des techniciens.	Hebdomadaire	
	Relever les compteurs afin d'assurer le suivi.	A chaque fin de mois	
	Analyser l'eau de chauffage et l'eau chaude sanitaire.	1 fois / an	
Eau chaude sanitaire	Assurer une température entre 45°C et 55°C à tous les points de puisage.		Eviter les risques de légionellose tout en limitant la consommation de gaz.
	Maintenir la température du stock ECS (eau chaude sanitaire) d'appoint à 60°C.		
	Maintenir la température de retour de bouclage à 45°C minimum.		
Chauffage	Mise en route et arrêt du chauffage.	Aux périodes fixées par ordre de service	Assurer le confort des occupants en hiver tout en limitant la consommation de gaz.
	Assurer une température intérieure résultante de 19-20°C dans les logements.	Période de chauffe	

Robinetterie

Pour le prestataire de robinetterie

Assurer l'entretien et la surveillance technique :

- des appareils privatifs et collectifs de distribution d'eau froide et d'eau chaude ;
- de tous les détendeurs collectifs ;
- de tous les mécanismes de WC ;
- de toutes les chasses d'eau ;
- de tous les détendeurs individuels.

- des dispositifs d'évacuation des eaux usées ;
- de tous les joints d'étanchéité, de trop-plein d'éviers et de tous les siphons ;
- de tous les bouchons de bonde et leur chaînette.

Electricité

OPAC 38

Installation	Type d'intervention	Fréquence	Impact environnemental et sanitaire
Installation photovoltaïque (photopiles, onduleurs...)	Relevés des compteurs de vente d'énergie et intervention en cas de problème par l'association.	Toute l'année	L'installation photovoltaïque permet de réaliser des économies d'électricité sur les parties communes.
Détecteurs de présence	Vérifier leur bon fonctionnement et les remplacer en cas de panne.	Toute l'année	Economie d'électricité et économie des lampes.
Minuterie parties communes	Régler les minuterie de manière à ne pas dépasser la durée d'éclairage nécessaire	Toute l'année	Economie d'électricité et économie des lampes.
Lampes et projecteurs parties communes	Remplacement des lampes usagées par des lampes identiques	En fonction des besoins	
	Nettoyer les luminaires	Une fois/an	Les luminaires propres assurent une meilleure transmission lumineuse.
Compteur divisionnaire	Sous contrat-prestataire		

Entretien général du bâtiment par les prestataires

Installation	Contrat
VMC	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). Contrôler l'équilibrage des colonnes de ventilation.
Comptage de l'eau	Assurer l'entretien et le bon fonctionnement de toutes les installations. Assurer la continuité de la relève et du comptage de l'eau en début et en fin de contrat.
Portes : contrôle d'accès, interphone	Assurer l'entretien courant, la surveillance technique, la conduite, les prestations et fournitures nécessaires au bon fonctionnement permanent des installations de portiers et interphones électroniques d'entrée d'immeuble.
Porte garage	Assurer la maintenance de la porte automatique.
Télévision	Assurer l'entretien courant, la surveillance technique, la conduite, les prestations et fournitures nécessaires au bon fonctionnement permanent des installations de télévision et FM.

Ménage et gestion des déchets

OPAC 38

Objet	Type d'intervention	Fréquence	Impact environnemental et sanitaire
Vitrages des parties communes	Nettoyage des vitres	En fonction des besoins et suivant planning	Permet d'augmenter l'apport de lumière dans les locaux.
Collecte des déchets	Porter les piles et ampoules collectées à la déchetterie ou dans un point de collecte.	En fonction des besoins	Participation au recyclage des déchets.
	Sortir les conteneurs de déchets ménagers.	Le lundi et le vendredi	
	Sortir les conteneurs de déchets d'emballages.	Le mercredi	

Entretien des espaces verts

OPAC 38

Intervention	Fréquence	Impact environnemental et sanitaire
Ramassage des déchets dans les espaces verts	En fonction des besoins et suivant planning	Evite la pollution du sol, les risques pour les enfants, et améliore le confort de tous.
Taille des arbustes et tonte des pelouses	En fonction des besoins et suivant planning	Participe au cadre de vie agréable.



A qui incombe l'entretien dans votre logement ?

Loi 89-462 du 6 juillet 1989 (article 7) et décret n° 87-712 du 26 août 1987.



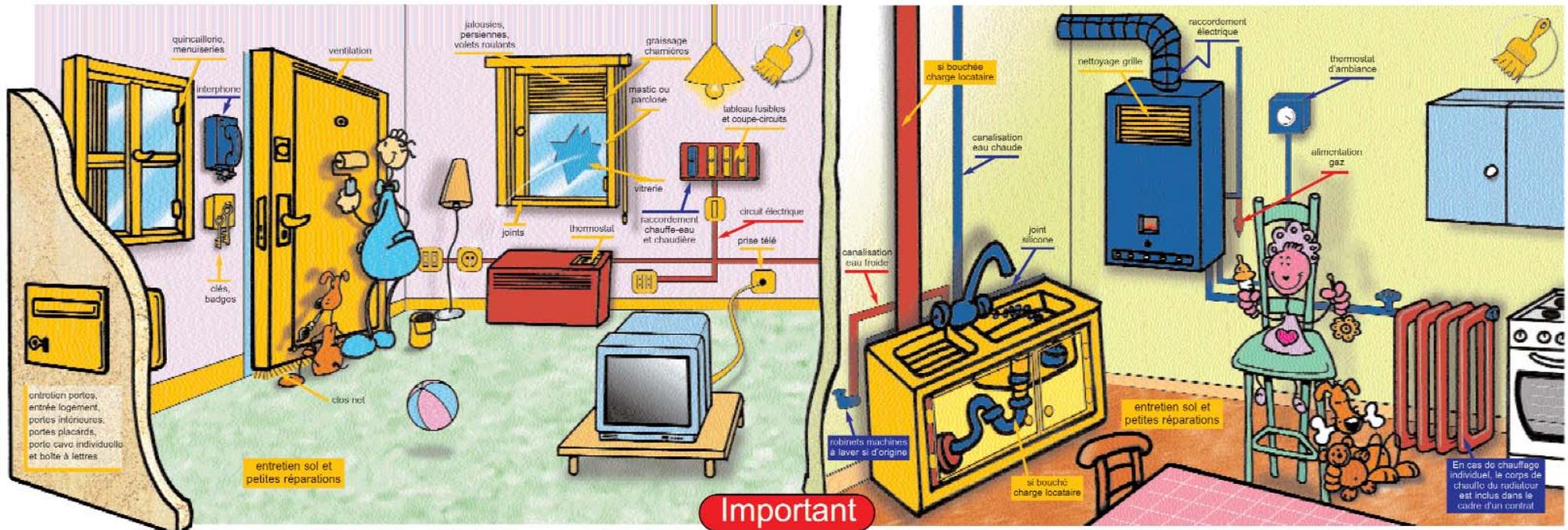
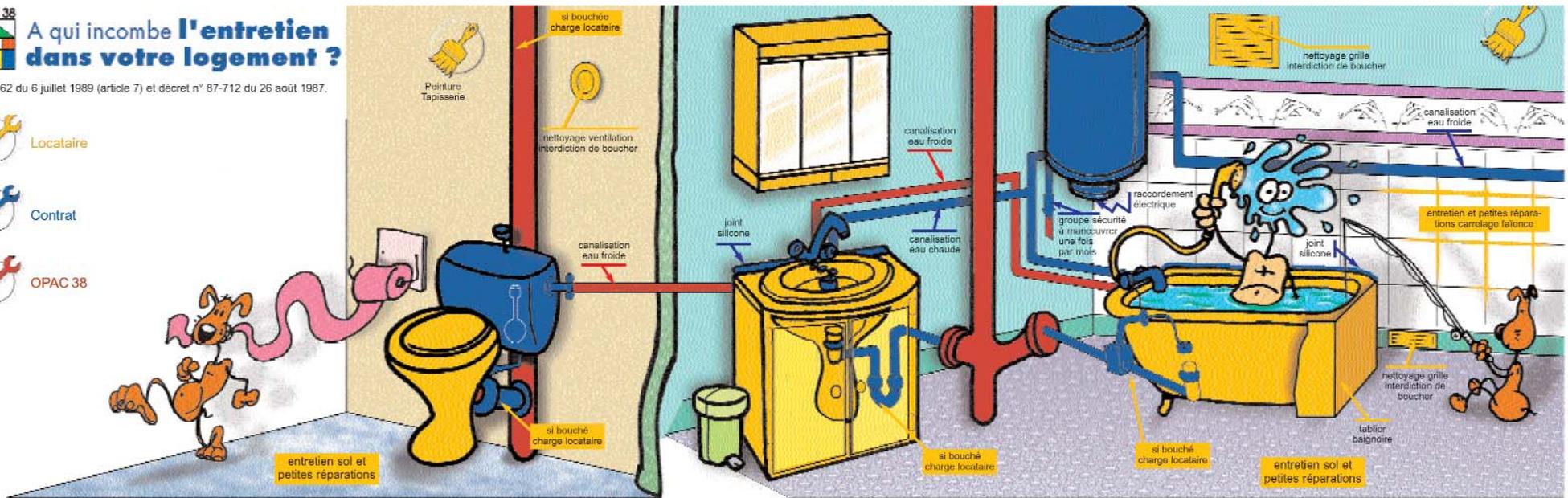
Locataire



Contrat



OPAC 38



Important

Toutes ces indications s'appliquent pour un usage normal des installations.

Par contre toutes les réparations, dues aux dégradations, à l'imprudence, à la négligence, sont à la charge exclusive du locataire ainsi que les réparations dites locatives (travaux qui seront imputés au moment du départ du logement, en cas de non-remise en état).