Résidence Parc des Eaux Vives

BULLETIN D'INFORMATION
DU CONSEIL SYNDICAL
N° 15 – AVRIL - MAI 2022

NOTRE ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

le MARDI 17 MAI (18 h)

à l'hôtel Novotel, 18 rue Emile Baudot à Palaiseau

La convocation d'ACM Gestion
vous a été adressée en courrier recommandé, via la Poste ou par mail.
Après l'AG de l'an passé ayant dû se dérouler par correspondance,
nous souhaitons tout particulièrement vous y retrouver nombreux.

Si vous êtes empêché, merci de vous y faire représenter par un mandataire de votre choix en lui remettant votre pouvoir, ou en retournant votre formulaire de vote par correspondance qui devra parvenir au plus tard à ACM le 11 mai avant minuit.

Vous êtes tous conviés à participer à **la fête des Voisins**

DIMANCHE 22 MAI (de 12 à 17 heures)

devant les bat.101-102-103, ou au local social* en cas de mauvais temps

Les participants apporteront de quoi fournir le buffet ouvert à tous !

Attention ! les nouveaux panneaux acoustiques ne devront absolument pas être utilisés

RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL 2021 / 2022

L'année 2021/2022 a été marquée par la mise en œuvre de travaux d'importance : la rénovation des terrasses, l'amélioration du système de chauffage dans trois bâtiments « test », le démarrage de la refonte complète de l'éclairage du parc.
Notre préoccupation première demeure bien sûr le dossier « opération groupée » (installation de fenêtres à double vitrage) qu'ADP a imposée début 2016 et qui, comme les années précédentes, a connu des méandres et des lenteurs inadmissibles et insupportables. Le conseil syndical et le syndic les déplorent profondément.
L'autre préoccupation majeure est bien entendu l'augmentation du prix du gaz (voir ci-après § budget 2022).
Tous ces travaux entrepris ou prévus vont permettre à court ou moyen terme de réduire significativement notre consommation d'énergie. Ils s'inscrivent dans les objectifs de la récente loi Climat présentée en page 8.

L'AG 2020 avait accordé au conseil syndical une « délégation d'agir » délimitée aux travaux d'entretien et de maintenance. Elle s'est avérée particulièrement efficiente, sans pour autant générer des appels de fonds supplémentaires. Elle a en effet permis au conseil syndical, en coordination avec le syndic, de faire face aux multiples problèmes soulevés par l'état « vieillissant » de notre résidence et, en conséquence, des nécessités de son entretien et de sa sécurité.
La reconduction de cette délégation, soumise à l'AG 2022 (Rés.12), apparaît d'autant plus indispensable dans les circonstances actuelles de forte augmentation du coût des matériaux et de leurs délais de livraison.

Dans le droit fil de cette délégation, l'AG aura également à se prononcer sur l'augmentation de 5 à 10 % du fonds de travaux Alur (Rés.16), ce qui dégagerait une « marge de manœuvre » de quelque 75 000 € pour continuer de faire face aux impératifs de sécurité et d'entretien de notre patrimoine.

INFORMATION DES COPROPRIETAIRES

- Notre résidence compte 324 appartements, quatre loges de gardiens et 5 commerces, soit 329 lots de copropriété. Quelques copropriétaires en possédant plusieurs, nous sommes finalement 321 copropriétaires.
- Qu'ils soient résidents (274) ou bailleurs (47), tous les copropriétaires reçoivent les comptes rendus détaillés des réunions du conseil syndical (5 depuis l'AG 2021) et ses bulletins d'information (3 depuis l'AG 2021), par mails ou sur papier pour 55 d'entre eux.

En fonction de l'actualité, des affichages continuent d'être réalisés dans chaque bâtiment, notamment en janvier 2022 pour annoncer la campagne d'élagage, abattage et plantation des arbres du parc, ou pour rappeler aux résidents que la sauvegarde de notre parc et des aires de jeux est l'affaire de tous.
Ponctuellement, des affichettes sont également apposés dans certains bâtiments, à la demande de résidents ou des gardiens, lorsque des « entorses » inadmissibles au Bien vivre ensemble y sont constatées.

Site Internet de la résidence – Notre site a été ouvert en juin 2021 (4 230 €). Administré par le conseil syndical, il est destiné à informer les copropriétaires et les locataires (avec un accès limité) de la vie au sein de la résidence, tant au plan général que dans les démarches au quotidien ainsi que de tout changement ou actualité les concernant.
Ses rubriques : La résidence (ouverte grand public)/ Actualités/ Infos pratiques/ Vie quotidienne/ Agenda/ Documents/ Contacts/ Liens utiles.
A ce jour, une centaine de personnes s'y sont inscrites. Ce chiffre doit augmenter !

- ✓ Pour y accéder : https://www.parc-eaux-vives.com
- ✓ Vous aurez alors accès immédiat à la rubrique « La résidence ».
- ✓ Pour accéder à l'intégralité du site, un code d'accès est nécessaire.
- ✓ Pour obtenir votre code d'accès : cliquez sur « connexion » et renseignez les quelques éléments demandés.
- ✓ Un mail de WordPress vous parviendra sous 24 à 48 heures vous confirmant votre inscription.

- Compte tenu du nombre important de nouveaux copropriétaires ces deux dernières années, soit une quarantaine, le conseil syndical a récemment décidé de les rencontrer à raison d'une ou deux fois par an.

POINT FINANCIER

- **COMPTES 2021 (Rés.6)**

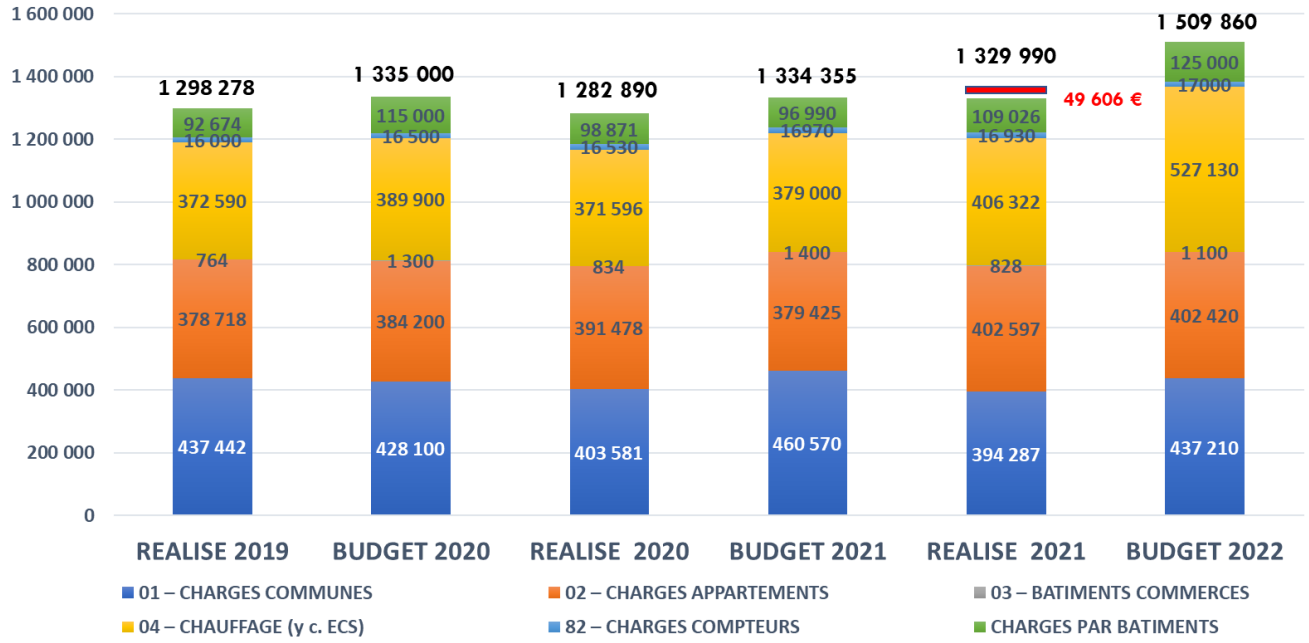
Le total des charges pour 2021 s'établit à un total 1 379 596 €, étant précisé qu'y sont inclus (cpte 615000) les «Gros travaux» dont le total de 49 606 € sera imputé sur le fond de travaux Alur après validation par l'AG. Il s'agit de : l'acompte sur les travaux de passerelles (Rés.18), le changement des pompes de relevage (Rés.19) et les travaux d'éclairage autour du bat. 110 (Rés.20).
Ainsi, les charges réelles 2021 s'élèvent à 1 329 990 € pour un budget de 1 334 355 €.
Soit des comptes équilibrés *(4 365 € à restituer).*
Les variations des dépenses 2021 par rapport au budget prévisionnel se présentent comme suit :

- **(01) Charges communes (- 66 000 €)** dont : Eau -12 000 € / Espaces verts -22 000 € / Gros travaux -5 000 € (car sur fonds Alur) / Autres postes de charges -27 000 € (Entretien et réparations -3 000 € / AG -7 000 € / Frais de procédure -7 000 € / Dépenses affectées en clé (02) -10 000 €*).
- **(02) Charges appartements (+ 23 000 €)** dont : Entretien terrasses +7 000 €* / Honoraires expert.+3 000 €* / Charges loges terrasses +6 000 € / Entretien dont extincteurs +14 500 €/ Postes Gardiens/Solipropre -7 500 €).
- **(04) Chauffage (+ 27 000 €)**
- **(05 à 22) Charges Bâtiments et Ascenseurs (+ 12 000 €).**

- **BUDGET 2022 (Rés.10)**

Le budget 2022 s'élève à 1 509 860 €, soit une augmentation de 13,5 % par rapport aux charges de 2021. Elle s'explique par la prise en compte de l'inflation actuelle et, essentiellement, de la hausse du **prix du gaz.** En effet, notre contrat de fourniture de gaz, conclu à prix fixe avec Sofratherm viendra à échéance au 30 septembre 2022. A ce jour, on constate en moyenne un triplement du prix du gaz « extrêmement volatile et imprévisible » aux dires mêmes des spécialistes. Par prudence, nous avons donc prévu un triplement du poste gaz pour le 4è trimestre (soit + 110 000 €).
Du fait de cette « volatilité », les négociations pour le renouvellement de notre contrat ne pourront être valablement entreprises par notre syndic, via un cabinet spécialisé, qu'à partir d'août.
Un décret du 9 avril prévoit des aides pour les particuliers et copropriétés. Mais… portant sur « les factures du 1er novembre 2021 au 30 juin 2022 », il ne nous concerne donc pas.
En espérant bien sûr que ces aides soient reconduites pour la fin 2022, voire en 2023…

EVOLUTION DES BUDGETS ET DES CHARGES SUR 3 ANS



FONDS DE TRAVAUX ALUR (Rés.16)

- **RAPPELS**
  - La loi « Alur » 2014-366 a imposé aux copropriétés, à compter du 1er janvier 2017, d'alimenter un fonds destiné à financer des travaux prescrits par les lois et règlements et/ou décidés en AG. Cette cotisation annuelle ne peut être inférieure à 5% du budget prévisionnel et est attachée au lot (donc non remboursable au copropriétaire vendeur).
  - Chaque année depuis 2017, l'AG a voté cette cotisation à hauteur de 5 %.
  - Après avoir notamment permis de financer la totalité des aires de jeux en 2019 (58 662 €), l'insonorisation du local social en 2021 (12 047 €) et en partie la rénovation des terrasses (150 000 €), ce fonds s'élève à **102 693 € à fin 2021.**
- **IMPUTATIONS SUR LE FONDS ALUR DE DEPENSES PROPOSEES A LA VALIDATION DE l'AG 2022 :**
  - Dépenses d'ores et déjà engagées (délégation au CS – sécurité):

✓ travaux de réfection des passerelles (Rés.18)	27 685,80 €
✓ changement des pompes de relevage (Rés.19)	16 992,84 €
✓ travaux d'éclairage du parc autour du bat. 110 (Rés.20)	26 058,36 €
✓ stabilisé et drainage autour des aires de jeux (rés.21)	24 769,64 €
Total	95 506,64 €
Soit un disponible de (102 693 – 95 506) après validation AG de	*7 187 €*

  - En fonction de la décision de l'AG (**Rés.16**), l'appel du fonds Alur serait de :

▪ (1) si 5 % du budget prévisionnel	75 000 €
Soit un disponible de	*82 187 €*
▪ (2) si 10 % du budget prévisionnel	150 000 €
Soit un disponible de	*157 187 €*

  - Dépenses proposées à l'AG (**Rés.24**) et jugées prioritaires :

✓ travaux d'éclairage du parc zones autour des bat. 130 – 141/142 – 151/152/153	79 732,55 €
(1) Soit un reste disponible de	*2 454 €*
(2) OU un reste disponible de	*77 454 €*

On voit ainsi clairement que l'appel de fonds Alur à hauteur de 10% du budget dégage une « marge de manœuvre » disponible de 77 454 € pour faire face aux impératifs de sécurité et d'entretien de notre patrimoine qui pourraient survenir en 2022/2023.

ESPACES VERTS

Les différents travaux nécessaires au maintien de l'aspect agréable du parc et de notre patrimoine arboré ont été poursuivis sous la direction de la commission Espaces verts- dont il faut ici saluer les grandes compétences- et en collaboration avec Projardins.

Les actions habituelles de plantation des fleurs annuelles d'hiver et d'été, de tonte et d'arrosage, ainsi que de curage des ruisseaux, ont été bien sûr réalisées par les gardiens.

La liste des abattages, élagages et plantations de l'hiver 2022 et leur localisation a été affichée dans les halls en janvier 2022 et disponible sur le site Internet de la résidence.

- Taille des haies : les haies de troènes et de lauriers avaient été taillées dès le mois de novembre. Les haies de cyprès l'ont été à partir du 6 janvier. La base des haies a été désherbée et binée par la société ProJardins, avec apport d'engrais organique. Les gardiens y ont ensuite déposé une couche de copeaux de bois issus des élagages et des abattages des arbres de la résidence.

- Elagage : a concerné 27 arbres, soit par taille "douce" avec éclaircie du houppier et nettoyage des bois morts, soit par taille de réduction aux anciennes coupes pour les arbres trop proches des façades.

- Abattage : a concerné 9 arbres, très dépérissants ou morts.

- Replantations : de 5 arbres et arbustes.

La commission Espaces verts, pour tenir compte de demandes de quelques copropriétaires, a fait ajuster par Projardins quelques élagages et nature de plantation.

- Les pièges contre les chenilles processionnaires ont été renouvelés comme tous les ans sur chaque tronc de pins et cèdres. Malgré cette mesure de lutte qui a déjà prouvé son efficacité, quelques chenilles sont malgré tout parvenues jusqu'au sol en mars et avril, notamment du fait de vent tempétueux et d'un collier accidentellement desserré. Ii y a entretemps été remédié.

Ce « fléau » général, avec une exceptionnelle densité des nids observée cette année, est dû au réchauffement climatique, sachant que les traitements chimiques par aspersion sont interdits près des cours d'eau.

Il faut donc être particulièrement vigilant de février à avril et éviter tout contact avec ces chenilles très urticantes, très dangereuses pour les animaux domestiques, en particulier les chiens.

PASSERELLES SUR LES RUISSEAUX

En mars 2021, le conseil syndical s'était prononcé, dans le cadre de sa délégation, pour la rénovation complète des 5 passerelles sur les ruisseaux qui, en très mauvais état, pouvaient mettre en jeu la sécurité des piétons. Ainsi, après une longue négociation, la commande a été passée à Solibati (23 452 €), avec un versement de 30 %. Ce devis est passé entretemps à 27 094 € du fait de la flambée du prix des matières premières, ce que nous avions accepté.

Après d'ultimes mises au point techniques, ces passerelles devaient être installées courant juin. Or, du fait de difficultés d'approvisionnement de matériaux, puis de la période de congés, les travaux n'avaient pu être réalisés en partie que fin août 2021.

Malheureusement, conséquence de la non-conformité au cahier des charges de trois passerelles (pente trop forte –donc dangereuse et inacceptable) -balançoire, 101 et 160/800- ces travaux n'ont pas été réceptionnés. Plusieurs rendez-vous sur place ont abouti en septembre 2021 à une proposition de plans rectifiés du métallier (sous-traitant de Solibati). Cette proposition ne donnant toujours pas satisfaction, ACM s'est vu dans l'obligation, après négociation, de recourir à l'arbitrage d'un architecte. A l'issue d'une réunion (architecte-ACM- métallier et Solibati) sur site le 15 décembre, un changement complet de ces trois structures installées a été décidé, sur recommandation de l'architecte. Après de nouvelles erreurs du métallier dans l'élaboration d'un nouveau plan pour la passerelle 101, l'architecte lui a enfin donné son accord à la mi-avril. La structure sera fabriquée et posée pour validation définitive en situation réelle. Le même processus sera alors entrepris pour les autres passerelles…

Le conseil syndical déplore fortement ces erreurs à répétition et ces retards inacceptables.

Quoi qu'il en soit, ces travaux (rappelons-le indispensables) seront soumis à la validation de l'AG 2022 (**Rés.18**), avec financement sur le fonds de travaux Alur.

POMPES DE RELEVAGE DE L'EAU DES RUISSEAUX

Suite à leur arrêt pour le curage des bassins par les gardiens, les deux pompes de relevage n'ont pas redémarré le 2 juillet 2021. La société APH nous a alors fait savoir que ces deux pompes et leur tableau de commande étaient « grillés », probablement du fait de l'orage du 19 juin. La remise en route de l'une d'entre elles, très aléatoire, a cependant pu être opérée, mais la circulation d'eau dans les ruisseaux et bassins risquait d'être interrompue à tout moment.

APH, titulaire d'un contrat d'entretien depuis de nombreuses années, ne nous avait pas informés de ce risque et nous a mis ainsi devant le fait accompli. Le syndic et le conseil syndical avaient alors estimé indispensable de lancer un appel d'offres.

Or, les installateurs pouvant répondre à nos besoins se sont avérés très peu nombreux, peu réactifs et ne proposaient pas de contrat d'entretien, ce qui éliminait ipso facto leur proposition. En conséquence, le conseil syndical, dans le cadre de sa délégation, du fait de l'urgence et après négociation, a décidé de commander

l'installation à APH (16 630 €). Celle-ci a été réalisée le 9 décembre et réceptionnée le 31 mars 2022, sous réserve de travaux annexes encore partiellement en attente à ce jour.
Ces travaux d'installation seront soumis à la validation de l'AG 2022 (**Rés.19**), avec financement sur le fonds de travaux Alur.

ECLAIRAGE DU PARC

Comme déjà largement commenté, le réseau d'éclairage du parc, réalisé il y a plus de 50 ans, est vétuste et son analyse révèle des anomalies se traduisant par des pannes de plus en plus fréquentes et sérieuses. L'occurrence de ces pannes, certaines irréparables et d'autres coûteuses, ne nous laissait plus le choix : il fallait revoir totalement le réseau d'éclairage en recherchant une solution globale pour sa sécurisation et sa modernisation. Après des tests de panneaux solaires non satisfaisants durant l'hiver 2020-2021 et compte tenu de la complexité technique de l'opération d'ensemble et du coût prévisible des travaux, le conseil et le syndic avaient décidé en avril 2021 de confier à Elipse Ingénierie (6 000 €) l'élaboration d'un diagnostic et d'un dossier d'appel d'offres.
Le principe de répartition et de réalimentation des différents points d'éclairage extérieur a été retenu pour l'ensemble du parc (25 mâts et 60 bornes basses) en équilibrant au mieux et le plus économiquement possible les réseaux par rapport aux bâtiments de proximité. (à savoir éviter de traverser les allées et limiter la longueur des tranchées à réaliser).
Suite à l'appel d'offres lancé en juillet 2021 par ACM auprès de trois entreprises, celle de la société Larue a été classée en 1ère position, tant au plan financier que technique. Soit une enveloppe financière de ces travaux complexes et lourds pour l'ensemble du parc dans une fourchette de prix entre 338 000 et 380 000 € (sous réserve, du fait de la hausse actuelle des matériaux).
A priori, et sauf nouvelles pannes généralisées, ces travaux sont envisagés par tranches (secteurs) sur les années 2022, 2023, voire 2024 et pourront être en tout ou partie financés sur le fond de travaux Alur.

- Compte tenu des pannes d'éclairage définitives affectant la zone **autour du bâtiment 110** et de l'urgence à y remédier (sécurité), le conseil syndical, dans le cadre de sa délégation, a décidé de faire réaliser ces travaux. Ceux-ci se sont déroulés à compter du 6 décembre 2021 et ont été réceptionnés le 11 mars 2022.

Il s'est agi d'une phase de test « grandeur nature », avec l'installation de deux types de têtes de mâts (éclairage led) et de détecteurs de présence. Ces travaux d'un montant total de 26 058,36 € seront soumis à la validation de l'AG 2022 (**Rés.20**), avec financement sur le fonds de travaux Alur.
Dans la perspective de la réfection complète de l'éclairage du parc, et suite à cette opération test, les décisions et options définitives qui vont ainsi être proposées à l'AG prendront en considération la qualité des matériels, leurs performances de luminosité, leur coût et disponibilité à terme.
Seront également à prendre en considération les économies d'énergie générées par les leds et détecteurs de présence, ainsi que la potentielle dangerosité des bornes basses actuelles (l'une, située devant le bat. 142 …avait pris feu en septembre !).

- Le conseil syndical a jugé prioritaire la poursuite de ces travaux dans les zones autour des bâtiments 130/141-142/151-152-153. Ces travaux d'un montant total de 79 732,55 € seront soumis à l'approbation de l'AG 2022 (**Rés.24**), avec financement sur le fonds de travaux Alur.

AIRES DE JEUX ET DRAINAGE DANS LA ZONE DE L'AIRE DU GRAND TOBOGGAN

A l'issue de son contrôle semestriel de sécurité, le cabinet Sportest avait réitéré sa préconisation d'un apport de sable stabilisé au niveau du sol coulé amortissant autour des trois aires de jeux.

Compte tenu de l'impératif de sécurité, et dans le cadre de sa délégation, le conseil syndical a décidé en décembre 2021 de faire procéder aux travaux nécessaires.
- En un premier temps, début mars 2022, les travaux d'apport de sable stabilisé et roulé (3 192 €) ont été réalisés par Projardins autour de la balançoire et de l'aire devant le bâtiment 101-103.
- Concernant la 3ème aire de jeux (grand toboggan près des bât. 180 et 800), il est apparu indispensable de procéder préalablement à des travaux d'assainissement et de drainage -les eaux de pluie ravinant profondément ses abords et entrainant le sable jusqu'au parking situé en contrebas.

Après négociation, le conseil syndical et le syndic ont décidé de passer un ordre de service à la société Sotravia (21 011 €) qui interviendra début mai.
L'ensemble de ces travaux sera soumis à la validation de l'AG 2022 (**Rés.21**), avec financement sur le fonds de travaux Alur.

REFECTION DES ALLEES ET PARKINGS

Dans plusieurs zones de la résidence, les allées (enrobé rouge) et les parkings (enrobé gris) sont très détériorés, principalement par les racines de peupliers. C'est notamment le cas de la zone 160/800 (allées et parkings) ainsi que du parking du bat. 301 (estimation de leur réfection de l'ordre de 56 000 €). D'autres zones (allées et parkings) sont également endommagées (de l'ordre de 25 000 €).

Le conseil syndical et le syndic avaient envisagé de proposer ces travaux à l'approbation de l'AG 2022. Il n'en sera rien compte tenu de l'augmentation prévue des charges eu égard au coût du gaz. Un point d'information sur ce sujet sera présenté lors de l'AG 2022.

STATIONNEMENT « SAUVAGE » DE VEHICULES # MARQUAGE AU SOL

Le stationnement au sein de notre résidence à des endroits interdits n'est pas nouveau. Cela gêne et excède des copropriétaires dont le parking privé est occupé, ou qui ne peuvent y accéder ou en sortir du fait de véhicules indûment garés. Il faut objectivement reconnaître que les véhicules extérieurs***** n'en sont pas la seule cause, l'autre étant les nombreuses « 2èmes voitures » des résidents. Soyons réalistes : ce problème ne se résoudra pas par miracle. Il reste donc une faible marge de manœuvre pour tenter d'améliorer la situation.

- **Renforcement du marquage au sol dans les endroits les plus « critiques » (qui existait déjà mais disparu au fil des ans).**
  - **Passage pompiers entre les bâtiments 170 et 180** – La société France ligne a réalisé ce marquage (858 €) ainsi que sur les chaussées avoisinantes. Ces travaux ont été réalisés le 3 janvier 2022 (sur budget 2022).
  - **Devant le bâtiment 800 et à l'arrière des bâtiments 121-125 –** La société France ligne (4 106 €) va y poser courant mai des bandes jaunes ainsi que des potelets pour dissuader totalement le stationnement très gênant à l'angle du bat. 800 et à l'angle de l'allée entre les bat. 110 et 125 (sur budget 2022).
- **Projet de marquage des places de parking -** Il s'agirait de marquer en lettres de 0,20 m sur chaque emplacement de parking (devis France ligne de 13 992 €) :
  - ✓ « PRIVE » sur les 328 parkings privés des copropriétaires
  - ✓ « VISITEURS » sur les 52 emplacements visiteurs
  - ✓ « RESERVE » sur les 9 emplacements réservés au service

  Les parkings étant des emplacements privatifs, et l'effet de masse « dissuasif » exigeant de traiter leur totalité, la décision devra être approuvée par l'AG 2022 (**Rés.25**) (financement par appel de fonds).

*** Fermeture de la résidence** - Au constat des nombreuses « incursions » de véhicules étrangers à la résidence, voire de « promeneurs » ou lycéens, certains copropriétaires ont demandé d'étudier de nouveau cette fermeture. Le conseil syndical a retenu le projet de constituer un groupe de travail à ce sujet. Les copropriétaires intéressés sont invités à le lui faire savoir.

CHAUFFAGE

Rappel - Du fait des nombreux dysfonctionnements de l'installation de chauffage (températures trop froides ou trop chaudes) constatés depuis des années, l'AG 2020 avait validé le principe du remplacement des tés de réglages panneaux de sol par des *vannes d'équilibrage auto-régulantes en gaines palières*, dans quelques bâtiments test.

Après un appel d'offres et négociations, Sofratherm a réalisé ces travaux (16 517,69 €) dans les bâtiments 100, 600, 701-702-703 au printemps/été 2021. La seconde étape *cruciale* d'équilibrage –en deux temps- avec pose de sondes vient de prendre fin.

Durant l'actuelle saison de chauffe (sept.2021/mai 2022), de nombreux dysfonctionnements avaient encore été constatés, y compris dans les bâtiments test (équilibrage alors non terminé). Aussi, à la demande du conseil syndical, deux rendez-vous avec Sofratherm ont eu lieu les 26 janvier et 19 avril 2022.

Lors de ce dernier rendez-vous, le directeur technique de Sofratherm nous a communiqué les courbes de températures dans certains logements.

Pour ceux équipés des nouvelles vannes de réglage (bâtiments test), on constate que les températures sont homogènes depuis mars-avril et légèrement au-dessus des températures contractuelles (20-21 °). A contrario, les courbes de températures dans les logements non équipés de vannes de réglage traduisent des températures hétérogènes.

De plus, suite à la phase finale d'équilibrage et à ces constats, Sofratherm a pu baisser la courbe de chauffe du régulateur alimentant les bat. 100, 600, 701, 702 et 703, apportant ainsi une économie de 7 à 8% sur la consommation de gaz.

En conséquence, le conseil syndical et le syndic ont jugé pertinent et nécessaire de proposer à l'AG 2022 d'étendre ces travaux à l'ensemble des bâtiments de la résidence **(Rés.22).**

DOSSIER ADP – FENETRES A DOUBLE VITRAGE

Ce dossier, comme les années précédentes, a connu en 2021/2022 des lenteurs aussi inadmissibles qu'insupportables, tant de la part d'ADP et d'Orféa-acoustique (bureau d'étude mandaté par ADP) que du cabinet d'architecte Lefranc.

La réunion du 24 février 2021 de notre Syndic avec ADP, Orféa-acoustique et le cabinet d'architectes Lefranc avait marqué une avancée positive dans la mesure où ADP avait confirmé disposer de fonds pour le financement des fenêtres à double vitrage des quelque 23O appartements de notre résidence qui n'en sont pas encore équipés.
Le conseil syndical avait alors procédé en mars 2021 au recensement des appartements par type (19 types de T 2 à T 6) et chiffré le coût des travaux, sur la base des prix de l'entreprise a priori la mieux disante. Cette démarche purement informative auprès des copropriétaires concernés avait recueilli plus de 70 réponses positives. A part quelques exceptions, tous avaient confirmé leur intérêt.

- Lors d'une seconde réunion du 9 juillet 2021 (ADP, Orféa, cabinet d'architecte Lefranc, ACM), le nouveau directeur d'ADP en charge du dossier y avait montré son souci de voir avancer ce dossier et demandé au cabinet Lefranc, en appui des demandes réitérées de M. Tempere, de fournir au plus tard dans la première quinzaine de septembre une réactualisation des coûts (l'appel d'offres datant de plus d'un an) ainsi qu'un certain nombre de documents (bureau de contrôle, assurance dommages ouvrage et coordination sécurité).
- L'avancement de ce dossier connaissant une lenteur tout à fait inadmissible, M. Tempere s'en est longuement entretenu le 24 février 2022 avec M. et Mme Anjuère, architectes (cabinet Lefranc).

A la suite de cet entretien, ils lui ont adressé rapidement une lettre de récolement des dix-huit documents demandés par Orféa et qui lui ont été transmis depuis mars 2021, soit par le cabinet Lefranc, soit par ACM. Il est à préciser qu'en octobre 2021, le nouveau responsable Orféa en charge de notre dossier… a demandé des documents alors qu'ils avaient déjà été transmis. Depuis lors, le cabinet Lefranc a –enfin- obtenu les devis d'entreprises réactualisés.

- De plus, certains autres documents demandés par Orféa (et ADP) ne peuvent être établis par des prestataires avant que les travaux aient été votés. Il en est de même pour la demande concernant la déclaration préalable des travaux à déposer en Mairie.

Muni de ces derniers éléments, notre syndic va adresser un courrier recommandé à ADP.
Un point d'information sur l'avancement de ce dossier sera présenté par M. Tempere lors de l'AG 2022.

EXTINCTEURS

L'inventaire fin 2020 du parc d'extincteurs avait révélé de très nombreuses défaillances mettant en jeu la sécurité incendie : extincteurs à remplacer, plans de localisation absents ou incomplets, non-respect de la périodicité des révisions et de la localisation des appareils.
Il avait donc été décidé, en juin 2021, de mettre en concurrence la société Sicli, titulaire depuis de nombreuses années du contrat de maintenance.
L'offre de la société Dubernard pour une mise en conformité totale du parc d'extincteurs a été retenue, pour un total négocié de 13 810 €.
Par ailleurs, leur contrat d'entretien annuel s'élève à 838 € (contre 1365 € pour Sicli). Ces dépenses sont incluses dans les budgets 2021 et 2022.

La société Dubernard a procédé à l'installation des extincteurs fin juillet 2021 et des plans de localisation, totalement refaits, dans tous les halls de bâtiment, le 28 février 2022.

En définitive, 111 extincteurs sont installés, désormais totalement en conformité avec les normes en vigueur (63 précédemment). Soit :
- 48 nouveaux extincteurs
- 34 extincteurs remplaçant ceux de Sicli
- 29 extincteurs restant du parc Sicli (encore conformes).

ACOUSTIQUE DU LOCAL SOCIAL

Rappel - L'acoustique de la grande salle du local social étant totalement déplorable, et sur proposition du conseil syndical, l'AG 2021 avait validé les travaux de pose de panneaux acoustiques selon la proposition d'Objectif silence (11 919 € s/fond Alur).

Ces travaux ont été réalisés le 2 novembre et leur réception a eu lieu le 2 décembre 2021, suivant le rapport du cabinet d'étude Orféa actant leur conformité. Ils ont consisté en la pose de 40 panneaux acoustiques au plafond et de 13 panneaux muraux.
Il faut toutefois préciser que ***ces panneaux ne devront absolument pas être utilisés*** (peinture, déco, accrochage, etc.) à l'occasion de festivités (anniversaires, etc.) qui sont redevenues possibles du fait des conditions sanitaires actuelles.

AUTRES POINTS D'INFORMATION A L'ORDRE DU JOUR DE L'AG 2022

BORNES POUR VEHICULES ELECTRIQUES ET COLLECTE PAR LE SIOM DES BIODECHETS

Comme précisé dans ses comptes rendus de réunions, le conseil syndical a également œuvré sur ces deux sujets, sans pour autant avoir pu obtenir à ce jour de réponses satisfaisantes de ses interlocuteurs.

LOI CLIMAT N°2021-1104 DU 22 AOUT 2021
contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets
(source : brochure ARC d'octobre 2021)

Conformément aux obligations faites par cette loi aux copropriétés en matière de rénovation énergétique, la ***résolution 26*** *de notre AG 2022 prévoit la réalisation d'un* ***« diagnostic de performance énergétique****».*

Cette loi a pour objet de respecter les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, conformément aux engagements pris dans le cadre de l'accord de Paris.
Ses points intéressant les copropriétés sont intégrés dans son titre V « se loger » : qualité du bâti, réduction des gaz à effet de serre en intervenant sur le chauffage et l'isolation, et donc en réalisant des travaux.
Elle impose à l'avenir aux bâtiments à usage d'habitation un classement décroissant, en fonction de leur niveau de performance énergétique et en matière d'émissions de gaz à effet de serre. Cette « étiquette » de classement sera obtenue à l'issue d'un « diagnostic de performance énergétique » (DPE). Ce niveau de performance par mètre carré et par an est exprimé en kWh pour la consommation énergétique et en kg de *dioxyde de carbone pour les émissions de gaz à effet de serre.*

Un arrêté doit définir les seuils permettant de classer les bâtiments dans 7 catégories : de A (extrêmement performants) à G (extrêmement peu performants). C'est en fonction de cette classification que certaines dispositions (obligation de rénovations, limitation du droit de louer ...) s'appliqueront ou non.

- A compter du 1er janvier 2022, en cas de vente ou de location d'un bien immobilier à usage d'habitation dont le niveau de performance est F ou G, il devra être mentionné dans les publicités relatives à la vente ou à la location ainsi que dans les actes de vente ou les baux concernant ce bien, qu'il est soumis à l'obligation de passer dans un niveau de A à E inclus.
- A compter du 1er janvier 2028, il devra être précisé que le bien vendu excède le seuil de performance énergétique autorisé et ne respecte pas l'obligation légale.

Dans son article 155, la loi définit ce qu'est une **rénovation énergétique performante.**
Six postes de travaux sont à étudier et à traiter obligatoirement, à savoir : l'isolation des murs, des planchers bas, de la toiture, le remplacement des fenêtres, la création ou la modernisation de la ventilation des appartements, l'amélioration du ou des systèmes de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

Les copropriétés de cinquante lots ou plus dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1er juin 2001, étaient dispensés de l'obligation de faire réaliser un DPE et devaient faire l'objet d'un audit énergétique. *C'est le cas de notre résidence (cf l'audit énergétique réalisé par Reanova en mars 2019 – en ligne sur notre site Internet –rubrique « Documents »).*
Désormais, tout bâtiment d'habitation collectif dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013, sera contraint de réaliser un DPE permettant notamment d'identifier la classe où se situe l'immeuble.
Cette obligation concernant donc tous les syndicats de copropriétaires est à leur charge et cette prestation doit être réalisée par un professionnel qualifié.

Pour y parvenir, un **plan pluriannuel de travaux** (PPT) est imposé aux syndicats des copropriétaires. **Cette obligation entrera en vigueur dès le 1er janvier 2024 pour les copropriétés de plus de deux cents lots** *(ce qui est notre cas)*. A partir du DPE et du DTG, il établira :

1° La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre;
2° Une estimation du niveau de performance énergétique que ces travaux permettraient d'atteindre;
3° Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;
4° Une proposition d'échéancier pour les travaux apparaissant nécessaires dans les dix prochaines années.

Le projet de PPT devra être présenté à l'assemblée générale des copropriétaires qui suit la décision de son élaboration ou de sa révision. A l'heure actuelle, il ne débouche pas sur une obligation directe de travaux, l'assemblée générale restant souveraine pour décider de leur réalisation.
Toutefois, le projet de PPT devra être ajouté à la liste des données figurant au registre d'immatriculation des copropriétés et les travaux prescrits ainsi que leur échéancier devront être intégrés dans le carnet d'entretien de l'immeuble.
Enfin, l'autorité administrative compétente pourra à tout moment demander au syndic de lui transmettre le PPT adopté.