

NOTRE ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE**le MERCREDI 24 MAI (18 h)****Salle GUY VINET, ESPACE SALVADOR ALLENDE 91120 PALAISEAU**

La convocation d'ACM Gestion vous a été adressée en courrier recommandé, via la Poste ou par mail. 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 17 mai avant minuit.



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

SAMEDI 10 JUIN (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 panneaux acoustiques ne devront absolument pas être utilisés**

RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL 2022 / 2023

L'année 2022-2023 a vu l'achèvement des gros travaux entrepris depuis deux ans : la rénovation des terrasses, en septembre 2022, l'amélioration du système de chauffage, puis son équilibrage, en mars 2023, ainsi que la rénovation complète de l'éclairage du parc dans trois secteurs sur cinq.

Le dossier des fenêtres à double vitrage (opération ADP) est demeuré une préoccupation permanente, avec son lot d'échecs, mais aussi d'avancées majeures. Celles-ci devraient enfin aboutir fin mai à l'accord d'ADP pour l'aide au financement des fenêtres de cent copropriétaires s'étant prononcés « pour » lors de l'AGE de novembre 2022.

Cette année a été bien sûr essentiellement marquée par l'augmentation vertigineuse du coût des énergies et surtout, pour ce qui nous concerne, de celle du gaz au 4^{ème} trimestre 2022. Bien qu'en forte diminution début 2023, le coût du gaz va encore très fortement grever notre budget 2023.

En effet, et comme précisé au chapitre financier du présent rapport, le budget 2023 a été établi avec prudence, dans un contexte géopolitique extrêmement instable, afin de ne pas courir le risque de mettre en péril la situation financière de notre résidence. Cela sans méconnaître, loin s'en faut, les difficultés financières que peuvent connaître nombre de copropriétaires.

A ce propos, il faut souligner que, lors de l'AG 2023, aucun appel de charges spécifiques pour travaux n'est prévu, les travaux prévus à valider étant finançables sur le fonds Alur.

Dans un tel contexte, le conseil syndical, en partenariat avec notre syndic, met tout en œuvre pour obtenir des économies d'énergie -sachant que tous les travaux cités plus haut doivent largement y contribuer. Son objectif est donc de concilier toutes ces économies possibles avec la nécessité du maintien de notre patrimoine dans un souci constant de sa valorisation, de sa sécurité et dans le respect de la réglementation.

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 320 copropriétaires – dont 277 résidents et 52 bailleurs.

Comptes rendus de réunions et bulletins d'information du conseil syndical

Tous les copropriétaires reçoivent les comptes rendus des réunions du conseil syndical (5 depuis l'AG 2022 – et 2 non encore diffusés) et ses bulletins d'information (4 depuis l'AG 2022), par mails ou sur papier pour 50 d'entre eux.

Affichages - En fonction de l'actualité, des affichages sont réalisés dans chaque bâtiment, notamment en septembre et novembre 2022 pour annoncer les réunions générales d'information Chauffage et ADP ou encore en janvier 2023 pour annoncer la campagne « Espaces verts ».

Ponctuellement, des affichettes sont également apposées dans certains bâtiments, à la demande de résidents ou des gardiens en fonction de nécessités spécifiques.

Site Internet de la résidence – Notre site a été ouvert en juin 2021. 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.

Pour y accéder : <https://www.parc-eaux-vives.com>

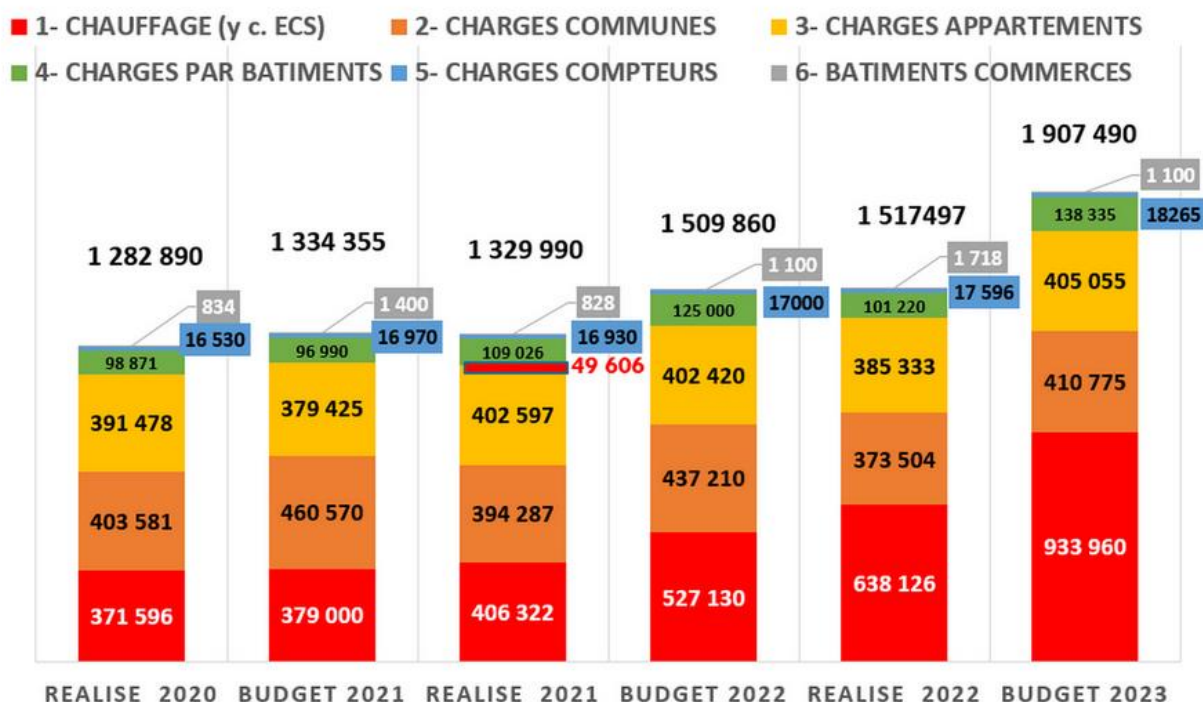
- ✓ Vous aurez alors accès immédiat à la rubrique « La résidence ».
- ✓ Pour accéder à l'intégralité du site, un code d'accès est nécessaire.
- ✓ Pour obtenir votre code d'accès : cliquez sur « connexion » et renseignez les quelques éléments demandés.
- ✓ Un mail de WordPress vous parviendra sous 24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

A ce jour, 120 personnes s'y sont inscrites. Ce chiffre doit encore augmenter !

Fin avril 2023, un questionnaire leur a été adressé afin de recueillir leurs suggestions et commentaires sur les améliorations possibles.

POINT FINANCIER

EVOLUTION DES BUDGETS ET DES CHARGES SUR 3 ANS



▪ COMPTES 2022 (Rés.6)

Le total des charges pour 2022 s'établit à 1 517 497 €, soit un excédent de dépenses de 7 637 € par rapport au budget prévisionnel de 1 509 860 €.

Cet écart peut être considéré comme minime, compte tenu de deux éléments majeurs survenus en 2022 et non-maîtrisables : la forte inflation et, surtout, l'énorme hausse du coût du gaz au 4^{ème} trimestre 2022.

Rappels du contexte

- Le budget 2022 prenait en compte un triplement du coût du gaz pour le 4^e trimestre.
- Notre contrat de fourniture de gaz, conclu en 2019 à prix fixe (22 €/MWh) avec Sofratherm venait à échéance au 30 septembre 2022.
- Le syndic a ainsi dû négocier le nouveau contrat au pire moment de la crise énergétique avec un pic du prix du gaz en août et septembre (170,35 et 151,91 €/MWh HT) et le refus de nombreux fournisseurs de nous faire une proposition ferme, avec le risque de ne pouvoir démarrer le chauffage, ou encore le sabotage des gazoducs en mer Baltique fin septembre.
- Dans ces conditions, le conseil syndical, en accord avec le syndic, a finalement décidé de conclure avec Sofratherm le nouveau contrat pour un an et à prix variable en fonction du PEG (Poinr d'Echange Gaz = moyenne mensuelle du coût du MWh établi en fonction des cours de la bourse pour le marché du gaz).
- A ce coût brut et HT de la molécule gaz (PEG), viennent s'ajouter (dans le compte 603000 « énergie combustible ») divers montants, indexés ou pas sur notre consommation, dont les frais de gestion du fournisseur, l'abonnement ainsi que plusieurs taxes obligatoires : Contribution tarifaire d'acheminement (CTA) et taxes intérieures (TICGN), auxquels il faut ajouter la TVA de 20 ou 5,5 %.

Bouclier tarifaire – remboursement à venir - Il est important de noter que le remboursement par l'Etat au titre du « bouclier tarifaire » afférent aux dépenses gaz du 4^{ème} trimestre 2022 a été demandé -sans à ce jour pouvoir en connaître précisément le montant ni la date. Il devrait se situer dans une fourchette comprise **entre 79 000 et 59 000 €** (en tenant compte ou non de l'eau chaude sanitaire représentant environ 25 % de notre consommation gaz).

Le principe de son calcul : le différentiel entre le coût brut des MWh de gaz consommés (à savoir le « PEG » M-1) / et 66 €/MWh restant à la charge du consommateur. Soit :

Pour octobre 2022	Pour novembre 2022	Pour décembre 2022
151,91 – 66 = Bouclier tarifaire de 85,91 €/MWh	112,05 – 66 = Bouclier tarifaire de 46,05 €/MWh	105,12 – 66 = Bouclier tarifaire de 39,12 €/MWh
Consommation : 184 MWh	Consommation : 646 MWh	Consommation : 856 MWh
Soit (arrondi) = 15 800 €	Soit (arrondi) = 29 700 €	Soit (arrondi) = 33 500 €

Son remboursement viendra bien sûr en déduction des charges appelées après son versement que l'on peut espérer courant 2023, voire en 2024.

Hormis le poste « chauffage », y compris l'eau chaude sanitaire (638 126 / 527 130 €, soit + 21 %) les autres dépenses réalisées en 2022 par rapport au budget marquent une baisse de quelque **103 000 €**. Soit :

- (01) Charges communes (**- 64 000 €**) dont : Eau -15 000 € / Espaces verts -30 000 € / EdF – 12 000 € Gros travaux + 10 000 € / Autres postes de charges -17 000 € (sachant que les honoraires Réanova pour le DPE ont été appelés spécifiquement).
- (02) Charges appartements (**- 17 000 €**) : Postes Gardiens/Solipropre.
- (05 à 79) Charges Bâtiments, Allées et Ascenseurs (**- 22 000 €**).

▪ BUDGET 2023 (Rés.10)

Le budget 2023 s'élève à 1 907 490 €, soit une augmentation de 25,7 % (390 000 €) par rapport aux charges 2022. Elle s'explique toujours par la prise en compte de l'inflation et, essentiellement, du coût du gaz.

Il faut d'entrée préciser que le conseil syndical –en accord avec le syndic- a élaboré ce budget :

- avec prudence et réalisme compte tenu des aléas (boursiers pour le prix du gaz et climatiques pour la rigueur de l'hiver) totalement indépendants de la gestion de notre résidence.
- en prévoyant un coût moyen du gaz de 75 €/KWh qui est le montant du bouclier tarifaire annoncé par le gouvernement pour 2023, avec une forte incertitude sur son maintien (bien qu'actuellement le PEG ait très fortement diminué)* :

* Cours mensuel moyen du PEG							
9.22	10.22	11.22	12.22	1.23	2.23	3.23	4.23
151,91	112,05	105,12	111,69	60,40	50,67	43,28	42,64

- sachant que les coûts énergétiques sont attendus de nouveau à la hausse au 2^{ème} semestre 2023.
- en considérant la consommation de gaz de 2021 et 2022, soit :

	totale (MWh)	dont chauffage	dont eau chaude
2021	6 222	4 750	1 472
2022	5 243	3 916	1 327

Facteur d'optimisme : notre consommation de gaz en 2022 a baissé d'environ 1 000 MWh par rapport à 2021. Toutefois, une grande partie de ces économies d'énergie est liée à un automne et un hiver très doux.

Par prudence, nous n'avons pas retenu cette hypothèse pour l'élaboration du budget 2023 car nous ne sommes pas à l'abri d'un hiver rigoureux. Nous avons donc retenu la consommation prévue au contrat, soit 5 148 MWh pour le chauffage et 1 380 MWh pour l'eau chaude sanitaire.

En revanche, nous avons pris en considération que les travaux réalisés en 2022/2023 (rénovation des terrasses, améliorations de la régulation du chauffage, changement de nombreuses fenêtres en double vitrage) devraient apporter à notre consommation chauffage (hors eau chaude sanitaire) une réduction de 10 %.

Ainsi, le poste (04) Chauffage (y compris eau chaude) s'élève à 933 960 €, contre 638 126 € en 2022, soit une augmentation de 296 000 €.

Hormis ce poste « Chauffage », les autres postes de dépenses 2023 par rapport aux dépenses réalisées en 2022 marquent une hausse de quelque 94 000 €, soit globalement une hausse de 10 % s'expliquant par la prise en compte de l'inflation et du fait que nous avons bénéficié en 2022 d'un avoir (EdF).

Enfin, et hors budget, il est aussi à signaler qu'après finalisation financière au niveau des travaux, une somme globale de 11 511 € sera déduite de l'appel de charges du 1.7.2023.

FONDS DE TRAVAUX ALUR (Rés.15)

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, de 2017 à 2021, l'AG avait voté cette cotisation à hauteur du minimum 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'élevait à 102 693 € à fin 2021.
- Compte tenu des travaux nécessaires pour assurer en toutes circonstances le bon état d'entretien de notre résidence sans avoir à en référer au préalable à l'assemblée générale, notamment en matière de sécurité, les AG de 2020 et 2022 avaient voté une délégation de 24 mois au conseil syndical (selon loi Elan applicable au 1er juin 2020), étant précisé que le conseil syndical doit rendre compte de l'exécution de cette délégation à l'assemblée générale annuelle.
- Du fait du volume des travaux engagés ou à entreprendre *pour faire face aux impératifs de sécurité et d'entretien de notre patrimoine* (rénovation de l'éclairage du parc), l'AG 2022 avait voté cette cotisation à hauteur de 10 % du budget.

➤ Rappel du fonds ALUR disponible au 31.12.2021	= 102 693,60 €
➤ Appels du fonds ALUR en 2022	108 851,88 €
■ IMPUTATIONS SUR LE FONDS ALUR DES DEPENSES VALIDEES PAR L'AG 2022 :	
✓ travaux de réfection des passerelles	27 685,80 €
✓ changement des pompes de relevage	16 992,84 €
✓ travaux d'éclairage du parc autour du bat. 110	26 058,36 €
✓ stabilisé et drainage autour des aires de jeux	24 769,64 €
✓ travaux d'éclairage du parc zones autour des bat. 130 - 141/142 - 151/152/153	79 732,55 €
➤ Fonds ALUR disponible au 1.10.2022	= 36 306,29 €
➤ Appels du fonds ALUR du 1.1. et 1.4.2023	91 993,00 €
➤ Fonds ALUR disponible à avril 2023	= 128 299,29 €

- Pour ces mêmes raisons, il est proposé à l'AG 2023 de reconduire la fixation du fonds ALUR à 10 %.

■ IMPUTATIONS SUR LE FONDS ALUR DES DEPENSES ENGAGEES A VALIDER PAR L'AG 2023 :	
✓ travaux d'éclairage du parc zone 800 (rés. 17)	26 596,36 €
✓ travaux d'éclairage du parc zone 122- 123-124-125 (rés. 18)	21 547,82 €
✓ travaux d'éclairage du parc zone 121 (rés. 19)	26 162,42 €
✓ travaux d'éclairage du parc zone 160 (rés. 20)	29 200,41 €
✓ travaux d'éclairage du parc zone 170 (rés. 21)	13 182,86 €
✓ travaux d'éclairage du parc zone 180 (rés. 22)	21 373,56 €
✓ remplacement des fenêtres des quatre loges (rés.24)	29 920,00 €
➤ Appels du fonds ALUR du 1.7. et 1.10.2023 (si accord AG 10 % - rés. 15)	95 374,50 €
➤ Fonds ALUR disponible à octobre 2023	= 55 690,36 €

Ce montant disponible de 55 690 €, auquel viendra s'ajouter les appels de fonds ALUR en janvier et avril 2024, permettra de terminer la rénovation de l'éclairage du parc.

CHAUFFAGE

▪ REUNION GENERALE D'INFORMATION DU 26 SEPTEMBRE 2022

Cette réunion a été quelque peu « houleuse » du fait des incertitudes et vives inquiétudes sur le prix du gaz et des conditions du renouvellement de notre contrat de fourniture gaz à compter du 1er octobre. (le précédent avait été conclu en 2019 au prix fixe de 22 €/MWh).

▪ NOUVEAU CONTRAT DE FOURNITURE DE GAZ A COMPTER DU 1ER OCTOBRE 2022

Voir ci-dessus au chapitre Point financier- comptes 2022 toutes les précisions à ce sujet.

▪ CONSTITUTION D'UN GROUPE « CHAUFFAGE » D'ETUDE ET DE PROPOSITIONS

A l'automne 2022, un groupe « chauffage » a été constitué (de MM. Joly et Nicolas, membres du conseil syndical, ainsi que MM. Barbenchon et Faure, copropriétaires), avec pour objectifs d'améliorer le système de chauffage et d'identifier des sources d'économies d'énergie.

Outre un suivi très précis des travaux réalisés par Sofratherm (voir ci-dessous), il étudie les moyens d'économiser de l'énergie tant au niveau des parties communes que des parties privatives des copropriétaires. Il suit également le travail de Reanova (voir ci-dessous le chapitre DPE).

Une information sur ces sujets sera prochainement diffusée.

D'ores et déjà, figurent à son initiative sur le site Internet (rubrique Vie de la Résidence – Travaux) un article du responsable travaux de Sofratherm : « Comment fonctionne le chauffage de la résidence ? ».

▪ REMPLACEMENT DES TES DE REGLAGES PAR DES VANNES D'EQUILIBRAGE AUTO-REGULANTES EN GAINES PALIERES

Rappels –

- Du fait des nombreux dysfonctionnements dans la régulation du chauffage dans les appartements (températures trop froides ou trop chaudes) liées à l'obsolescence des tés de réglages constatés depuis des années, l'AG 2020 avait validé le principe de leur remplacement par des *vannes d'équilibrage auto-régulantes en gaines palières*, dans quelques bâtiments test (bat. 100, 600, 701-702-703).
- Sofratherm avait réalisé ces travaux au printemps/été 2021. La seconde étape cruciale *d'équilibrage* - nécessitant des températures extérieures basses (0 à -5°) - a été réalisée lors de la saison de chauffe 2021-2022. Cette opération délicate doit être accompagnée obligatoirement par la pose de sondes dans un échantillon représentatif des appartements pour s'assurer qu'une température contractuelle moyenne entre 19 et 21° est bien respectée et pour ajuster les réglages. Cet équilibrage est très complexe car il doit prendre en compte différents paramètres, comme l'orientation des appartements et leur équipement ou non en fenêtres à double vitrage, et le réglage des autres bâtiments.
- Durant la saison de chauffe 2021-2022, de nombreux dysfonctionnements avaient encore été constatés dans tous les bâtiments. Toutefois, une fois l'équilibrage achevé dans les bâtiments test, il s'était avéré que les températures y étaient homogènes. A contrario, les courbes de températures dans les logements non équipés de vannes de réglage traduisaient des températures hétérogènes. Suite à la phase finale d'équilibrage, Sofratherm avait pu baisser la courbe de chauffe du régulateur alimentant les bâtiments test, apportant ainsi une économie de 7 à 8% sur la consommation de gaz.
- En conséquence, l'AG 2022 avait décidé d'étendre ces travaux à l'ensemble des bâtiments de la résidence.

L'installation des vannes d'équilibrage auto-régulantes a donc été réalisée durant l'été 2022 et les opérations d'équilibrage se sont terminées fin janvier/début février 2023.

Sans ignorer les difficultés de réglage / équilibrage**, de nombreux appartements ont continué de connaître des températures beaucoup trop froides et d'autres, au contraire, beaucoup trop chaudes. Le très grand nombre de réclamations auprès du syndic, du conseil syndical et des gardiens en témoigne.

IL EST IMPERATIF DE NE PAS MANIPULER CES VANNES

La manipulation des vannes de réglage palières d'arrivée dans les appartements et d'arrivée dans les bâtiments rend l'équation de Sofratherm impossible à résoudre.

Il est apparu des « failles » dans les interventions de Sofratherm, souvent sans effet immédiat et qui ont mécontenté à juste titre de nombreux copropriétaires. Il a été extrêmement difficile de comprendre sa stratégie sur l'équilibrage, faute d'explications réelles et de communication.

Le syndic lui a donc adressé fin janvier un courrier traduisant nos sérieuses interrogations quant à cet apparent manque de stratégie globale sur l'équilibrage, mais aussi quant aux défauts d'informations contractuelles malgré nos nombreuses relances (absence de rapport d'activité depuis 3 ans, lacunes dans la mise en œuvre

des recommandations du cabinet Giffard, non communication des grilles d'équilibrage). Il mentionnait également la nécessité d'un décompte/régularisation rapide à fin 2022 des facturations de combustible (suite à une moindre consommation et à la baisse des prix sur le dernier trimestre). Cette réunion de recadrage quelque peu « tendue » a eu lieu le 7 février en présence de la direction de Sofratherm, du syndic et de plusieurs membres du conseil syndical. Finalement, la facture de régularisation au 31.12.2022 est intervenue mi-février (soit -172 383 €). De nombreux points ont depuis lors été traités plus ou moins partiellement par Sofratherm.

Après de nouveaux échanges courant avril avec le syndic et le groupe chauffage, Sofratherm s'est engagé à fournir très rapidement un dossier/bilan complet de l'opération avec notamment les courbes de température et grilles d'équilibrage.

▪ SAISON DE CHAUFFE

Aux fins d'économie d'énergie et en fonction des prévisions météo, le conseil syndical a pris à une large majorité la décision d'arrêter la saison de chauffe plus tôt que les années précédentes (Ordre de service du 28 avril, contre le 11 mai l'an passé).

ECLAIRAGE DU PARC

- *Rappels*

Le réseau d'éclairage du parc, réalisé il y a 55 ans, était devenu vétuste avec 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. Courant 2021, il avait été décidé de faire appel à un bureau d'études pour 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 la société Larue était arrivée en 1^{ère} position, tant au plan financier que technique. Ces travaux ont été prévus par tranches (secteurs) sur les années 2022, 2023, voire 2024 et financés sur le fond de travaux Alur, en fonction des priorités (pannes d'éclairage et sécurité).

▪ **1^{ère} phase -zone autour du bâtiment 110** : les travaux se sont déroulés de décembre 2021 à 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. Ils ont été validés par l'AG 2022 (financement sur le fonds de travaux Alur pour 26 058,36 €).

▪ **2^{ème} phase -zone autour des bâtiments 130, 141-142, 151-152 et 153** : les travaux se sont déroulés du 3 au 12 octobre 2022. L'AG 2022 les avait validés (financement sur le fonds de travaux Alur pour 79 732,55 €).

Il est à noter que la comparaison des puissances consommées dans ces 2 zones depuis leur rénovation (grâce aux leds et détecteurs de présence) marque une diminution de 88 %.

3^{ème} PHASE –ZONES AUTOUR DES BATIMENTS 121 A 125, 800, 160, 170 ET 180 – EN COURS

Suite aux pannes récurrentes subies depuis Août 2022 autour des bâtiments 121-125 et 800 et compte tenu de la configuration du réseau existant, les travaux prévus ont été étendus aux secteurs des bâtiments 160, 170 et 180 où des pannes sont aussi survenues. Par ailleurs, tous délais dans la réalisation des travaux nous exposaient à subir des augmentations de coûts importantes.

Du fait de l'urgence de ces travaux, le conseil syndical a donné en janvier 2023 son accord unanime sur ces travaux, en vertu des pouvoirs qui lui ont été accordés par l'AG (coût total de 137 960 € qui sera imputé sur le fonds de travaux Alur – sous réserve de la validation par l'AG 2023 – **Rés.17 à 22**).

Ils ont débuté en mars 2023 et devraient être terminés courant mai, en fonction de l'attente des matériels de l'ordre de 8 semaines (têtes de mâts et bornes). Ils se présentent comme suit :

- Zone 121: 2 bornes basses, 3 candélabres, 1 entrée d'immeuble (26 162 € TTC)
- Zone 122 à 125 : 4 bornes basses, 3 entrées d'immeuble (21 547 € TTC)
- Zone 800 : 6 bornes basses, 1 candélabre, 1 entrée d'immeuble (26 596 € TTC)
- Zone 160 : 4 bornes basses, 1 candélabre, 1 entrée d'immeuble (29 200 € TTC)
- Zone 170 : 2 bornes basses, 1 entrée d'immeuble (13 182 € TTC)
- Zone 180 : 2 candélabres, 1 entrée d'immeuble (21 273 € TTC)

- Dans le cadre de ces travaux, la Société LARUE a remplacé à titre de geste commercial les éclairages de la grande salle du local social, du centre commercial, y compris du passage couvert, par des éclairages LED.

- Les horloges pilotant la mise en route de l'éclairage peuvent être programmées. La coupure totale de l'éclairage en milieu de nuit pour raisons d'économies (par exemple entre 1 heure et 4 heures du matin) fera l'objet d'un sondage lors de la prochaine AG.

Lors de la délibération d'avril 2023, le conseil syndical et le syndic ont jugé indispensable de poursuivre –et d'achever sur 2023/2024- ces travaux de rénovation de l'éclairage du parc (risques de pannes et d'électrocution et hausse du coût des matériels), en fonction des possibilités budgétaires. Ils concerneront les zones situées :

- Phase 4 : autour des bâtiments 101/102/103 - 901/902 - 701/702/703 - 600
- Phase 5 : autour des bâtiments 100 - 201/202 - 301/302 - 401/402 - 500

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, 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 comme chaque année réalisées par les gardiens.

La liste des abattages, élagages et plantations de l'hiver 2023 et leur localisation a été affichée dans les halls en janvier 2023 et disponible sur le site Internet de la résidence (<https://www.parc-eaux-vives.com/>)

- **Taille et entretien des haies** (13 580 €): La haie périphérique (essentiellement cyprès, troènes et lauriers) a été taillée en novembre, puis désherbée et binée. Un amendement est apporté au sol, et des copeaux de bois sont épandus au pied. Les haies plus petites et les bosquets situés à l'intérieur de la résidence sont pour la plupart taillés par nos gardiens.

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** (7 808 €): Cet hiver, 19 arbres et arbustes ont été élagués (27 l'an passé). 10 ont eu une taille de réduction aux anciennes coupes, notamment sur les parties de l'arbre situées côtés des façades d'immeubles, et 9 ont bénéficié d'une taille douce, c'est à dire un éclaircissement général sans réduction du houppier en hauteur et/ou une suppression du bois mort. Chaque fois que possible, la taille douce est privilégiée.

- **Abattage** (1 298 €): Seuls, 2 arbres ont été abattus car en fort dépérissement.

- **Plantations** : Cette année, aucune plantation n'a été prévue. Toutefois, plusieurs végétaux ont été remplacés en raison de l'échec de leurs plantations réalisées l'année précédente : à savoir un chêne fastigié, un bambou non traçant, et des arbustes de la haie périphérique : 4 cyprès et 8 troènes (553 €). La plus grande partie de ces replantations a été prise en charge par la société ProJardins dans le cadre de sa garantie de reprise.

- **Nichoirs à mésanges** (388 €) : Pose de 3 nouveaux et contrôle des 6 anciens nichoirs.

Le coût global de ces travaux est en diminution de 5 600 € par rapport à 2021/2022 (y c le traitement anti chenilles processionnaires).

Matériels

- **Les taille-haies et tondeuses électriques** ont tous été réparés, sachant que leur utilisation parfois trop brutale (chocs) provoque des vibrations et les endommage, bien qu'il s'agisse de matériel de qualité professionnelle.

- **La nouvelle tondeuse autoportée ISEKI** (3 720 €) livrée début août 2022 par la société CHOUFFOT en remplacement de la tondeuse ETESIA, trop fragile, donne toute satisfaction ; elle est garantie deux ans.

- **Désherbage des allées** – Les traitements chimiques herbicides étant dorénavant interdits, les gardiens doivent désherber manuellement les allées et bordures, ce qui constitue un travail pénible et qui prend 4 fois plus de temps.

Le conseil syndical s'est prononcé début 2023 pour l'achat d'un désherbeur (2 018 €) mécanique professionnel semblant être actuellement la meilleure alternative. Celui-ci a été livré par la société DUPORT 91 et testé avec succès le 3 mars par les quatre gardiens, en présence de la commission EV du CS et du Syndic.

Lutte contre l'infestation de chenilles processionnaires

Ce « fléau » général, avec une exceptionnelle densité des nids observée cette année, est favorisé par le réchauffement climatique.

Comme annoncé dans le bulletin N° 18, le traitement des pins et cèdres infestés a été réalisé le 18 novembre 2022 avec un insecticide utilisable en lutte biologique (cout 1 344 €).

Toutefois un seul traitement sur les 2 prévus à l'origine a pu être réalisé, et le camion n'ayant pu suffisamment les approcher, les 2 cèdres et les 2 pins situés devant les bâtiments 102-103, ainsi que le cèdre situé près

de la balançoire et les 2 pins devant les bâtiments 110 et 142 n'ont pu être traités ou seulement en partie. Pour compléter le dispositif, la pose de nouveaux éco pièges sur ces 7 conifères non ou partiellement traités, a été effectuée gratuitement par Projardins. Si, malgré toutes ces mesures, un certain nombre de chenilles ont pu continuer à se développer jusqu'en février/mars, période de leur migration depuis leurs nids dans les pins jusqu'au sol en formant des processions, elles ont cependant permis de diminuer drastiquement le niveau d'infestation. De surcroît les prédateurs (mésanges, autres passereaux...), favorisés par la pose des nichoirs, ont également éliminé de nombreuses chenilles.

Etant donné les risques d'une forte infestation, il sera probablement nécessaire de renouveler le traitement insecticide à l'automne 2023.

Sky-dôme situé sur la terrasse de la chaufferie : une protection grillagée de 5 mètres de longueur a été installée afin de dissuader toute intrusion sur la terrasse susceptible d'entraîner une détérioration du sky-dôme et de prévenir d'éventuels accidents corporels.

Passerelles sur les ruisseaux

Rappels –

- Le conseil syndical s'était prononcé en mars 2021 pour la rénovation complète des 5 passerelles sur les ruisseaux qui, en très mauvais état, pouvaient mettre en jeu la sécurité des piétons.
- Ces travaux avaient été validés par l'AG 2022, avec financement sur le fonds de travaux Alur.

Après de longues négociations avec Solibati, les travaux n'avaient pu être réalisés en partie que fin août 2021. Conséquence de leur évidente non-conformité (pente trop forte donc dangereuse et inacceptable) trois passerelles -balançoire, 101 et 160/800- n'avaient pas été réceptionnées.

Dans cette situation pré contentieuse, l'arbitrage d'un architecte avait abouti fin 2021 à la décision du changement complet de ces trois structures. Après de nouvelles erreurs de conception et des délais inadmissibles, l'architecte avait pu valider les plans de la passerelle 101 qui a été enfin terminée le 27 juillet 2022. Celle située entre le 160 et le 800 a été terminée le 31 mars 2023 ! Il reste donc à réaliser la passerelle près de la balançoire dont nous ne pouvons, dans ces conditions, indiquer une date de réalisation...

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

PROJET D'EXPERIMENTATION DE COMPOSTAGE AU SEIN DE LA RESIDENCE (Rés. 23)

La loi du 10 février 2020 et l'ordonnance du 29 juillet 2020 relative à la prévention et à la gestion des déchets font obligation de composter les déchets organiques, soit par tri et valorisation en compost à la source de ces déchets, soit par collecte séparée pour insertion dans un circuit de valorisation extérieur.

En raison de sa taille, notre résidence entrera dans le champ de l'obligation au 1er janvier 2024 de composter les déchets organiques et/ou d'adhérer à une collecte des bio déchets. Les deux voies peuvent être réalisées simultanément, l'obligation de collecte des bio déchets pesant à titre principal sur les collectivités locales.

Le conseil syndical, le 10 janvier dernier, s'est prononcé majoritairement pour un projet d'expérimentation de compostage en un point de la résidence (angle entre les pignons des bâtiments 140 et 150) par des copropriétaires « référents » ; sachant que le coût du composteur et la formation des copropriétaires serait pris en charge par le Siom (Syndicat Intercommunal des Ordures Ménagères).

Ce projet sera donc soumis à la validation de l'AG (**Rés. 23**).

Lors de la réunion d'information du 10 mai, ce projet a été présenté, ainsi que la mise en place par le Siom de la collecte des bio déchets.

DOSSIER ADP – FENETRES A DOUBLE VITRAGE

Ce dossier a connu en 2022/2023 encore bien des lenteurs insupportables et des échecs, mais aussi des avancées qui, espérons-le, vont aboutir fin mai/début juin 2023 à l'accord de financement d'ADP.

Un échéancier –court mais possible- avait été établi avec ADP en juillet 2022 afin de permettre la tenue d'une AGE au plus tard mi-novembre et de soumettre notre dossier à l'agrément de la Commission Consultative d'Aide aux Riverains (CCAR) fin 2022.

▪ AGE du 14 novembre 2022

En l'attente des derniers documents nécessaires (devis réactualisés de la part du cabinet Lefranc et certaines propositions de prestataires), le syndic avait dû à marche forcée établir l'ordre du jour de cette AGE, sans pouvoir le finaliser de façon satisfaisante et claire.

Il y a été débattu de la très forte augmentation des coûts (dépouillement des offres début 2020 / devis actualisés à octobre 2022) tandis que l'aide ADP n'a pas augmenté depuis au moins 7 ans ; soit un « reste à charge » en conséquence beaucoup plus important qu'initialement prévu.

Toutefois, le conseil avait estimé qu'il faut prendre en considération que :

- nous ne retrouverons jamais l'opportunité d'une telle aide,
- il s'agit avant tout de réduire les nuisances sonores du trafic aérien,
- mais aussi que le changement de toutes les fenêtres à simple vitrage (véritables passoires thermiques) représenterait une économie de 12,5 % du gaz consommé pour le chauffage (source : audit Reanova),
- le syndic avait entamé des négociations avec MPP afin d'obtenir une remise sur les prix annoncés.

A l'issue du vote, cent copropriétaires se sont prononcés « pour » l'opération groupée.

Ce nombre, relativement faible par rapport aux quelque 200 appartements potentiels non encore équipés de fenêtres à double vitrage, s'explique largement par l'augmentation considérable du reste à charge tel qu'il avait pu être estimé.

▪ **Refus d'ADP de présenter notre dossier à la CCAR de novembre 2022**

Dès le 15 novembre, notre syndic a communiqué comme prévu la liste nominative des votants au service instructeur d'ADP. Des précisions ayant été demandées en retour (type d'appartements, etc...), et en plein accord avec notre syndic, nous l'avons appelé afin d'être certains de répondre à ses attentes et, donc, de finaliser notre dossier devant être soumis le 25 novembre à la CCAR. Etant bien précisé que toutes les autres pièces de ce dossier complexe avaient déjà été communiquées à notre interlocutrice, Mme Brisson –y compris les devis dont elle faisait état dans son mail du 12 octobre reproduit dans le projet de résolution 5 de l'AGE. Or, à l'occasion de notre appel, quelle ne fut pas notre stupeur d'apprendre que notre dossier ne serait probablement pas présenté à la CCAR car les devis n'étaient « pas conformes et le montant des restes à charges erroné » (??) –ce qu'elle nous a été confirmé par un mail laconique du 25 novembre (date de la tenue de la CCAR)

Nous lui avons pourtant confirmé de la manière la plus ferme, et comme notre syndic l'en avait informée, qu'une mise en concurrence allait être relancée et que les pourcentages d'honoraires estimés ne pourraient qu'être revus à la baisse.

▪ **Décisions prises par le conseil syndical et le syndic les 9 décembre 2022 et 10 janvier 2023**

Sans nouvelle depuis lors de la part des services d'ADP et du fait de son refus tendant à démontrer des manœuvres afin de retarder une fois encore l'aboutissement de notre dossier (de l'ordre de 1,5 M €), le conseil syndical et le syndic, avaient décidé quoi qu'il en soit :

- de poursuivre le processus de mise en concurrence des entreprises avec notre nouvel architecte, le cabinet Techmo, afin d'obtenir une diminution notable des prix ;
- que l'entreprise la mieux placée (et donc définitivement choisie) devrait établir, sur place, un devis individuel pour chacun des appartements concernés ;
- de solliciter un rendez-vous auprès du Maire de Palaiseau.

Par ailleurs, le conseil syndical à l'unanimité a confirmé son souhait d'équiper les quatre appartements des gardiens, à l'occasion de l'opération groupée. Leur « reste à charge » sera donc soumis à l'approbation de l'AG 2023 (**Rés.24**), avec possibilité d'imputation sur le fonds de travaux Alur.

▪ **Rendez-vous le 19 janvier 2023 avec le Maire de Palaiseau**

Lors de ce RV, Monsieur Grégoire de Lasteyrie a bien compris l'obstruction systématique des services d'ADP et jugé notre position tout à fait justifiée. Il a donc décidé de provoquer une réunion Mairie/ ADP/ conseil syndical et ACM. Ceci bien sûr afin de mettre « cartes sur table » et d'établir clairement les « exigences » d'ADP. A défaut de pouvoir positivement aboutir, M. Grégoire de Lasteyrie s'est proposé d'aborder ce sujet avec le directeur d'ADP.

- Suite à ce rendez-vous, un courrier et son compte-rendu ont été adressés le 19 janvier aux copropriétaires concernés.

▪ **Réunion au siège d'ADP (Orly) le 21 février 2023**

Cette réunion s'est tenue en présence de Mme Brisson et de la direction d'ADP, de la responsable Développement urbain de la Mairie de Palaiseau, de M.Tempere –ACM Gestion et de trois membres du conseil syndical. Il y a été acté que :

- notre dossier devait aboutir au plus vite...(!)
- la CCAR devant se réunir entre mi- et fin mai 2023, le dossier complet devra être transmis par ACM à ADP pour fin avril-début mai.
- après avoir remanié le CCTP du maître d'œuvre de conception, le cabinet Techmo a lancé un nouvel appel d'offres afin de réduire les coûts jugés trop importants. Les entreprises consultées : MPP NORBA / LORILLARD / AFD (nouveau).
- le choix final sera arrêté à la mi-mars par Techmo et M. Tempere, en fonction du moins disant et, bien sûr, de la conformité aux normes acoustiques et techniques exigées par ADP.
- un devis sera établi par l'entreprise choisie pour chacun des copropriétaires concernés

- tous les devis ainsi établis seront adressés par ACM à ADP, ainsi que leur récapitulatif.
- Suite à cette réunion, un courrier a été adressé le 11 mars aux copropriétaires concernés.

▪ **RV pour l'établissement d'un devis chez chacun des copropriétaires concernés**

A l'issue du nouvel appel d'offres, c'est l'entreprise AFD qui a été choisie.

Les RV pour l'établissement d'un devis chez chacun des copropriétaires concernés se sont déroulés du 20 au 30 mars 2023.

Contrairement à ce qui avait pu être annoncé, ils n'ont pas encore été communiqués aux intéressés. En effet, pour des raisons de contrôle, et juridico administratives, notre syndic n'a pas souhaité les diffuser aux copropriétaires avant de les transmettre à ADP.

Ceci en l'attente de la décision de la CCAR fin mai.

Les copropriétaires concernés seront alors précisément informés et auront communication de leur devis.

REALISATION D'UN DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE COLLECTIF (DPE)

- L'AG 2022 avait décidé la réalisation de ce DPE (17 000 € appelés en janvier 2023).
- Le DPE s'inscrit dans le cadre de la politique énergétique définie au niveau européen afin de réduire la consommation d'énergie et de limiter les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments d'habitation.
- Il donne une estimation de la consommation énergétique d'un bâtiment et de ses émissions de gaz à effet de serre.
- La Loi Climat et Résilience renforce le poids du DPE dans la valeur patrimoniale d'un bien dans la mesure où *elle prévoit l'interdiction progressive des mises en location des logements énergivores : DPE classe G en 2024, classe F en 2028 et classe E en 2034.*
- Dans le cadre de cette loi, le PPT (*plan pluriannuel de travaux*) est un document détaillé qui liste et chiffre les travaux collectifs à réaliser au sein de la copropriété *sur une période de 10 ans*. Il répond à trois principales préoccupations : la sauvegarde de l'immeuble, l'entretien des parties collectives et des équipements communs, et l'amélioration de l'efficacité énergétique.

REANOVA a d'ores et déjà entamé sa mission, notamment en se concertant avec le groupe « chauffage » du conseil syndical et le syndic et en visitant les parties communes de la résidence (toitures, caves, chaufferie...) Une visite d'un échantillon d'appartements représentatif sera effectuée courant juin (des RV avec chacun des copropriétaires concernés seront fixés).

INFRASTRUCTURES DE RECHARGE POUR VEHICULES ELECTRIQUES

- La fin de la vente des véhicules utilisant des énergies fossiles est programmée pour 2040, ce qui implique le développement des véhicules électriques ou utilisant des carburants de synthèse (non issus du pétrole). Depuis 2014, un « droit à la prise » existe et permet de garantir à chaque résident de faire installer sa borne de recharge privative, à ses frais sur son emplacement de stationnement, avec une remise en état par rapport à l'existant.

- En 2021, le conseil syndical avait adressé un questionnaire à tous les copropriétaires. 67 y avaient répondu. A la question finale « Souhaitez-vous la mise en place d'un réseau électrique pour l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables ? », avaient répondu : 49% « Oui sans payer » et 28% « non ».

Depuis lors, six opérateurs privés ont été sollicités pour l'obtention de devis. Quatre ne nous ont rien proposé, malgré de nombreuses relances. Deux (WAAT et MOBILYGREEN) nous ont proposé un chiffrage.

Deux solutions sont théoriquement possibles : des bornes à usage individuel ou des

Bornes à usage partagé. Cette solution, au vu de la configuration de notre résidence, a été proposée par les 2 prestataires : car moins cher et pouvant se faire par phasage.

- 1 ou plusieurs zones dédiées(s) pour le rechargement des voitures électriques ;
- Coût de l'équipement supporté par la copropriété qui en est propriétaire et libre de fixer le prix de la recharge électrique ;

Toutefois, le contexte de la résidence est compliqué :

- Parkings extérieurs et éloignés des bâtiments, impliquant des travaux de génie civil importants.
- Suppression de parking visiteurs
- Civilité à instaurer pour les places équipées de bornes (à savoir qu'une fois les véhicules chargés, leurs propriétaires devront laisser la place à un autre véhicule électrique).

Dans ces conditions et du fait des charges pesant actuellement sur la copropriété, le conseil syndical n'a pas jugé pertinent de proposer ce projet à la validation de l'AG. Mais il a souhaité l'en informer. Ce sera l'objet du **point 28** de l'ordre du jour.

📞 06 62 06 55 69	✉ cseauxvives@orange.fr	📬 Boîte à lettre local social
https://www.parc-eaux-vives.com		