

NOTRE ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE
le LUNDI 3 JUIN (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.
Si vous êtes empêché, merci de vous y faire représenter par un mandataire de votre choix
en lui remettant votre pouvoir.

RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL 2023 / 2024

Cette année 2023-2024 a été marquée par des appels de charges en très forte augmentation car basés sur le budget 2023 que nous avons dû établir à plus de 25 % des charges 2022. C'était la conséquence directe à l'époque de celle -vertigineuse- du coût du gaz dans un contexte géopolitique particulièrement instable. Les deux chapitres de ce rapport consacrés aux Comptes 2023 et au Chauffage donnent toutes explications quant à la diminution de 325 000 € de nos dépenses réalisées en 2023.

Soit en réalité une augmentation ramenée à 4 % des dépenses 2023 par rapport à celles de 2022.

Le budget 2024 marque une augmentation de 11% par rapport au réalisé 2023, conséquence de l'inflation, mais aussi de celle du gaz (plus de remboursement du bouclier tarifaire) et de celle de l'électricité. Pour celle-ci, les nouveaux contrats en cours de signature nous permettront à partir de 2025 d'en réduire la facture de 90 000 €.

En matière de travaux réalisés (et sans appels de charges supplémentaires puisque financés sur le fonds Alur), l'année 2023-2024 a vu l'achèvement de la rénovation de l'éclairage du parc, la réfection partielle des enrobés des allées et parkings et, enfin, la remise en service complète des 5 passerelles au-dessus des ruisseaux.

Autre avancée déterminante, après plus de huit ans d'attente : la notification récente de la convention ADP. Entrant ainsi dans sa phase de réalisation, l'opération groupée va permettre à plus de 90 copropriétaires, à partir de septembre, d'équiper leurs appartements de fenêtres à double vitrage en bénéficiant d'une aide financière en augmentation de 25%.

Parmi les sujets actuels de préoccupation -d'ordres très différents- il faut notamment mentionner la gestion délicate de gardiens ainsi que les travaux à réaliser pour remédier aux infiltrations d'eau par le sous-sol du bâtiment 500 (comme en 2018 et 1998), privant ses résidents de l'usage d'ascenseur depuis la mi-mars.

Deux autres dossiers sont en cours d'étude pour mise en conformité avec la législation régissant les copropriétés, à savoir, d'une part, l'élaboration du diagnostic de performance énergétique (DPE) qui devra aboutir en 2024/2025 à la proposition en AGE d'un plan pluriannuel de travaux, et, d'autre part, la mise à jour du règlement de copropriété. Ces deux dossiers feront l'objet d'un point information lors de notre AG.

Notre belle résidence a 60 ans. Le fil conducteur des actions du conseil syndical est -et doit demeurer- de préserver notre patrimoine, de le valoriser, dans le respect des textes en constante évolution, tout en maîtrisant au mieux nos dépenses. Le conseil syndical et chacun de ses membres s'y emploient en permanence dans un contexte social et économique exigeant, voire difficile.

INFORMATION DES COPROPRIETAIRES

Notre résidence compte 324 appartements, 5 commerces, soit 329 lots de copropriété, et quatre loges de gardiens. Quelques copropriétaires en possédant plusieurs, nous sommes finalement 318 copropriétaires – dont 277 résidents et 41 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 2023 – et 1 non encore diffusé) et son bulletin d'information (N°20 de novembre 2023 « spécial chauffage »), 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 janvier 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.

Livret d'accueil – Notamment les nouveaux résidents peuvent y trouver toutes les informations pratiques et les points principaux régissant la vie au sein de notre résidence - ceci conformément au règlement de copropriété, aux décisions du conseil syndical et de l'assemblée générale. Il est disponible auprès de votre gardien ou téléchargeable sur notre site Internet.

Site Internet de la résidence – Notre site a été ouvert en juin 2021. A ce jour, 140 personnes y sont inscrites. 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 obtenir votre code d'accès (nécessaire pour accéder à l'intégralité du site) : cliquez sur « connexion » et renseignez les quelques éléments demandés. Un mail de WordPress vous parviendra sous 24 à 48 heures vous confirmant votre inscription.

COMPTES 2023 (Rés.6)

Comme chaque année, ces comptes ont été contrôlés par Mme Renée Billard dont la rigueur et la compétence sont à souligner, en l'en remerciant.

Le total des charges en 2023 s'élève à 1 582 360 €, soit une diminution de 325 000 € par rapport au budget prévisionnel de 1 907 490 €. Cet excédent sera crédité, selon sa répartition en tantièmes, dans l'appel de charges de juillet 2024, après approbation des comptes par l'AG.

Cette très importante diminution est essentiellement due au poste chauffage (- 315 000 €) du fait :

- du remboursement du bouclier tarifaire pour le dernier trimestre 2022 = 132 078 €
- du remboursement du bouclier tarifaire pour le premier semestre 2023 = 36 698 €
- de la diminution très importante du Peg (prix brut du MWh du gaz à la bourse) courant 2023 dont nous avons bénéficié grâce au contrat gaz d'un an souscrit fin septembre 2022 à prix variable et qu'on ne pouvait pas anticiper (171,5€ TTC/MWh en janvier 2023 vs 90,2€ TTC /MWh en novembre 2023).
- de notre faible consommation de gaz pour le chauffage (3 701 MWh en 2023 vs 3 901 MWh en 2022) grâce à un hiver peu rigoureux, aux économies d'énergie résultant d'une meilleure isolation des toitures terrasses et d'une meilleure régulation du chauffage suite à l'installation des tés de réglage.

Il faut cependant mentionner la très forte hausse du coût de l'électricité-chaufferie (Engie), malgré le remboursement du bouclier tarifaire (10 782 €) pour le 1er semestre 2023. (80 541€ en 2023 contre 14 597 € en 2022) et celle des postes EdF des parties communes répartis dans différentes « clés » de dépenses (01-03-04 et Charges Bâtiments).

Au final, les dépenses 2023 ont été contenues à + 4,2 % par rapport à celles de 2022.

➤ Voir en annexe, le récapitulatif des dépenses 2021, 2022, 2023 et des budgets 2023 et 2024.

BUDGET 2024 (Rés.10)

Le budget 2024 s'élève à 1 759 075 €, soit une augmentation de 11,2 % par rapport aux dépenses réalisées en 2023. Elle est essentiellement due à la prise en compte de l'inflation, ainsi que du coût des postes gaz et électricité.

- **POSTE GAZ** (460 855 € vs 364 117 € en 2023) - Cette augmentation s'explique par le fait que nous ne bénéficions plus du bouclier tarifaire (-277 000€) à compter du 2ème semestre 2023 ; de plus, la taxe intérieure de consommation sur le gaz naturel (TICGN) a quasiment doublé (16,37 €/MWh vs 8,37€/MWh

HT, soit + 55 000€ en incluant la TVA). Dans notre nouveau contrat de fourniture gaz négocié en novembre 2023 à prix fixe pour 2 ans avec Vattenfall, le coût du MWh est de 51,28 € HT + taxes de 23,53 € HT, + TVA (20%), soit 89,80 € TTC. A titre d'information, la commission de régulation de l'énergie (autorité administrative indépendante, <https://www.cre.fr/>) recommande un prix repère moyen de 114,76€ TTC /MWh pour le gaz en mars 2024.

Nous avons retenu pour le budget la moyenne des consommations en 2021 et 2022, soit 5 132 MWh/an.

▪ POSTE ELECTRICITE

- **Electricité chaufferie** (Engie 95 000 €) - Cette très forte hausse s'explique du fait d'une très forte augmentation fin 2022 / début 2023 du coût de l'électricité que nous avons subie lors du renouvellement de notre contrat avec Engie en plein pic du prix de l'électricité. Il est ainsi devenu prohibitif. Son échéance arrivant fin 2024, nous avons lancé un appel d'offres pour le renouveler afin de faire jouer la concurrence et profiter des prix bas actuels de l'électricité.

Le conseil syndical du 6 mai a donc validé l'option d'un contrat avec un nouveau fournisseur à prix fixe de 36 mois. Il démarrera à l'échéance du contrat ENGIE, soit le 1^{er} janvier 2025, et devrait nous permettre d'économiser 63 000 € / an.

- **Electricité des parties communes et de l'éclairage du parc** (EdF)– Bien que notre consommation d'électricité pour l'éclairage ait baissé en 2023 compte tenu du remplacement des éclairages extérieurs par des LED, cela a été contrebalancé par la très forte augmentation des prix de l'électricité (x4) en 2023. Afin de profiter des prix bas actuels, une étude est en cours afin de conclure également un contrat avec un nouveau fournisseur.

Le tableau ci-dessous présente le détail des composantes du poste « chauffage » (clé 04).

		REALISE 2021	REALISE 2022	BUDGET 2023	REALISE 2023	BUDGET 2024
	04 – CHAUFFAGE (y c. ECS)	406 322	638 126	933 960	618 819	728 360
Compte 603000 - Combustible (Sofrathem - Vattenfall)	• EdF	7 330	7 890	9 100	17 949	20 650
	• Engie	18 490	14 597	15 000	80 541 (91323 – 10 782 bouclier tarif.	95 000
	• Abonnement	59 080	59 080	60 000	59 080	53 680
	• Gaz et taxes	224 806	459 420	766 590	364 117 Après déduction des boucliers tarifaires (132 079 +36 698)	460 855 (89,80 € TTC x 5 132 MWh)
	• Traitement ecs	9 677	8 106	8 500	4 951	5 000
	• Rbt. Chaudière P4	29 512	29 512	13 000	29 512	30 000
	• Maintenance P2	29 054	30 061	31 070	31 029	31 000
	• Maintenance P3	20 254	21 094	22 000	22 289	23 000
	• France Telecom	445	497	500	513	550
	• Entretien réparations	125			592	
	• Honoraires exp. (Giffard)	7 548	7 867	8 200	8 246	8 625

FONDS DE TRAVAUX ALUR (Rés.17 à 22)

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).

- 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*, l'AG 2022 avait voté cette cotisation à hauteur de 10 % du budget.
- L'assemblée générale 2022 avait validé l'imputation sur le fonds Alur des travaux de réfection des passerelles (27 685,80 €), le changement des pompes de relevage (16 992,84 €), les travaux d'éclairage du parc autour du bat. 110 (26 058,36 €) et des bat. 130 – 141/142 – 151/152/153 (79 732,55 €), le stabilisé et le drainage autour des aires de jeux (24 769,64 €).

- L'assemblée générale 2023 a validé l'imputation sur le fonds Alur des travaux d'éclairage du parc autour des bat. 121 à 125 – 160 – 170 – 180 et 800 (136 063,43 €) et le remplacement des fenêtres à double vitrage des quatre loges (29 920,00 €).
- Le montant restant disponible fin 2023 (52 780 €) ainsi que les appels de fonds Alur des deux premiers trimestres 2024 représentent un total de 148 154 €.

Il sera proposé à l'AG 2024 de reconduire la fixation du fonds ALUR à 10 % et d'y imputer les travaux suivants :

■ IMPUTATIONS SUR LE FONDS ALUR DES DEPENSES ENGAGEES A VALIDER PAR L'AG 2024 :	
✓ Travaux d'éclairage du parc autour des zones des bâtiments (rés.18): 101/102/103 - 901/902 - 701/702/703 - 600- 100 – 201/202 – 301/302 – 401/402 – 500 <i>terminaison de ces travaux en mai 2024</i>	152 215,76 €
✓ Travaux de peinture extérieure et du plafond du centre commercial (rés.19) <i>réalisés en octobre 2023</i>	5 006,00 €
✓ Travaux de remise aux normes électriques des ateliers gardiens (rés. 20) <i>réalisés en octobre/novembre 2023</i>	5 579,19 €
✓ Travaux de réfection partielle des allées et parkings (rés. 21) <i>réalisés en mars 2024</i>	34 194,64 €
✓ Remplacement des volets des quatre loges de gardiens dans le cadre de l'opération ADP (rés.22) <i>complément maximum - si nécessaire</i>	11 785,00 €
➤ Appels du fonds ALUR du 1.7.et 1.10.2024 (si accord AG 10 % - rés. 17)	87 953,00 €
➤ Fonds ALUR disponible à fin 2024	= 27 326,00 €

CHAUFFAGE

Dans le contexte délicat de ces deux dernières années, dû à la crise énergétique et à la rénovation de notre système de chauffage, MM. Stéphane Nicolas, Guillaume Joly et Jean-Baptiste Barbenchon se sont particulièrement investis dans la surveillance de nos installations, le respect des contrats avec nos prestataires, ainsi que dans la recherche systématique d'économies d'énergie. Merci à eux !

■ NOUVEAU CONTRAT DE FOURNITURE DE GAZ A COMPTER DU 1ER OCTOBRE 2023

Historique

- Notre contrat de fourniture de gaz avec Sofratherm, conclu en 2019 avec un prix fixe particulièrement bas (22 €/MWh) était arrivé à échéance au 30 septembre 2022.
- Nous avons donc dû négocier un nouveau contrat au pire moment de la crise énergétique avec un pic du prix du gaz en août et septembre 2022 (respectivement 170,35 et 151,91 €/MWh HT) et le refus de nombreux fournisseurs de nous faire une proposition, avec le risque de ne pouvoir démarrer le chauffage.
- Dans ces conditions, nous avons finalement décidé de conclure avec Sofratherm un nouveau contrat pour un an et à prix variable en fonction du PEG (cours de la bourse pour le marché du gaz). Cette clause de prix variable nous a permis de bénéficier d'une large baisse des dépenses compte tenu de la chute du PEG en 2023 -impossible à anticiper dans de telles proportions à l'époque.

Nous avons ainsi pu bénéficier d'un prix moyen du gaz de 58,6 €/MWh HT (103 €/MWh TTC) sur l'année 2023 avec une consommation totale de 5 035 MWh, alors que nous avons établi notre budget sur un prix moyen 75€/MWh HT (127 €/MWh TTC) et une consommation annuelle de 5 960 MWh (moyenne des trois années précédentes). Ce plus faible prix du gaz (-24 €/MWh TTC) combiné à une moindre consommation qu'attendue (-825 MWh) explique une partie de l'écart entre le prévisionnel 2023 et le réalisé 2023 sur le chauffage (voir ci-dessus le § Comptes 2023).

	janvier	février	mars	avril	mai	juin	juillet	août	septembre	octobre	novembre	décembre
Prix HT (€/Mwh)	111,7	60,4	50,7	43,3	40,9	30,1	31,5	29,6	34,5	36,2	51,3	51,3
Prix TTC (€/Mwh)	171,5	110,0	98,3	89,4	86,6	73,7	75,3	73,0	78,9	80,9	80,2	80,2

Afin de renouveler ce contrat à compter d'octobre 2023, nous avons mis en concurrence différents fournisseurs et courtiers et comparé les offres à prix indexé et à prix fixe, pour différentes durées (12 mois, 24 mois, 50 mois) en tenant compte du prix de la molécule de gaz, de l'abonnement, mais aussi de la balance bénéfice/risque entre prix fixe et variable.

Nous avons finalement opté pour l'offre du fournisseur Vattenfall, pour une durée de 24 mois, avec un prix fixe du gaz de 51,28 €/ MWh HT, ce qui représente un coût fixe de 80,2 €/MWh TTC en 2023 et de 89,8 €/MWh en 2024 (+9€ /MWh HT de TICGN en janvier 2024). Et ce, pour les raisons suivantes :

- Il est peu probable que le prix indexé (prix variable) du gaz soit inférieur à 35 €/MWh (prix indexé correspondant à un prix fixe de 51.28€/MWh dans notre nouveau contrat) tout au long des années 2024 et 2025 compte tenu du contexte géopolitique et du fait que les prix sont plus élevés l'hiver où nous consommons plus que l'été.
- En cas de nouvelle flambée des prix du gaz (hiver rude, embargo russe sur le gaz naturel liquéfié, explosion de gazoduc...), nous aurions dû assumer entièrement le risque car nous ne serons plus protégés par le bouclier tarifaire à partir de 2024.
- Les offres à prix fixe permettent une meilleure gestion prévisionnelle de notre budget chauffage / ECS et donc de mieux calibrer les appels de charges.

A titre d'information, le prix repère moyen du gaz TTC fourni par la Commission de Régulation de l'Energie a oscillé entre 130€/MWh TTC (Janvier 2024) et 109 €/MWh TTC (Avril 2024) depuis le démarrage de notre contrat 2023. Le prix négocié dans notre contrat a donc été toujours inférieur à ce prix repère.

▪ **MANQUEMENTS DE SOFRATHERM PAR RAPPORT A SON CONTRAT**

- Une demande de pénalités de retard a été récemment adressée à Sofratherm du fait :
 - du retard de 4 jours pour le démarrage du chauffage en octobre 2023. Or, il est stipulé dans le contrat que Sofratherm a l'obligation de démarrer le chauffage dans les 24 heures suite à l'ordre de service.
 - de l'absence de chauffage pendant 6 jours dans les bâtiments 130, 141, 142, 151, 152, 153, suite à un dysfonctionnement du régulateur à la sous station 130. Or, suite au démarrage, Sofratherm aurait dû vérifier que les sous-stations et les pieds de colonnes fonctionnaient correctement et alimentaient correctement les différents bâtiments.
- Les manquements de Sofratherm ont été discutés lors de la visite de contrôle du cabinet Giffard en janvier 2024, en présence du syndic et d'un représentant du conseil syndical ; à savoir : le non traitement des points soulevés depuis plusieurs contrôles du cabinet Giffard et le manque de réponse à nos demandes concernant les nombreux dysfonctionnements constatés :
 - Contrairement à son engagement, Sofratherm n'a fait aucune proposition d'amélioration de la production d'ECS.
 - Aucune explication concernant l'absence de fonctionnement de la télésurveillance lors de la panne générale de chauffage du 2 décembre (aucune trace dans leur historique).
 - Absence de mise à jour de la grille d'équilibrage après l'installation des tés de réglage.
 - Absence de recensement des serrures cassées ou endommagées des portes palières
 - Obligation non remplie de pose de sondes à notre demande dans les appartements.
 - Malgré des relances répétées, Sofratherm n'a fourni aucun bilan financier du solde des investissements réalisés dans le cadre du contrat de maintenance P3 (gros entretien) depuis au moins 5 ans. Il est donc envisagé de suspendre le paiement des contrats P2 (conduite et entretien courant) et P3, et d'étudier la possibilité de réclamer le remboursement de la totalité du solde du P3 en fin de contrat (2025).

Par ailleurs, le cabinet Giffard s'est engagé à réviser le NB* pour tenir compte des travaux réalisés (isolation des toits terrasses, calorifugeage, tés de réglages), mais aussi de la baisse du rendement de la chaudière ECS.

* « NB » : désigne la quantité d'énergie de base théoriquement nécessaire (soit une consommation de chauffage pour notre résidence de 5 148 MWh).

- Il est prévu de demander au cabinet Giffard un devis afin d'élaborer un cahier des charges en vue d'un appel d'offres auprès de chauffagistes, le contrat Sofratherm venant à échéance fin juin 2025.
En vue du plan pluriannuel de travaux, il a été demandé au cabinet GIFFARD de réaliser une étude de la rénovation de notre système ECS (environ 1/3 de notre consommation de gaz) compte tenu du faible rendement énergétique de la chaudière dû à son ancienneté, aux déperditions très importantes d'énergie liées à la circulation d'une eau à 60°C dans les canalisations.

▪ **ACTIONS REALISEES ET PREVUES AFIN DE REDUIRE NOS CONSOMMATIONS D'ENERGIE**

- **Les travaux récemment terminés** (Isolation des toits terrasses suite aux travaux d'étanchéité, calorifugeage, changement des tés de réglages et équilibrage) ainsi que les petits gestes de chacun ont permis de réduire significativement notre consommation de chauffage d'environ 5% par rapport à 2022 (~200 MWh, soit 20 000€ d'économie) hors variations climatiques.
Notre consommation annuelle totale de gaz est ainsi passée de 5 229 MWh en 2022 à 5 035 MWh en 2023 grâce à une baisse de la consommation de chauffage d'environ 206 MWh - ce qui représente par ailleurs une économie d'environ 47 tonnes équivalent CO2 :

Notre consommation gaz	2019	2020	2021	2022	2023
Totale (MWh)	5 295	6 373	6 222	5 229	5 035
ECS (MWh)	1 397	1 963	1 463	1 322	1 334
Chauffage (MWh)	3 898	4 410	4 760	3 907	3 701
Émissions de CO2 (tonne équivalent CO2)	1 286	1 548	1 512	1 270	1 223

- **Plusieurs actions individuelles simples et peu coûteuses** avaient été proposées dans le bulletin d'information N° 20 de novembre 2023 « Spécial chauffage » pour améliorer le confort thermique et la performance énergétique dans les appartements : fermer ses volets à la tombée de la nuit, poser des joints sur ses portes d'entrée et renouveler les joints des fenêtres, poser des rideaux thermiques, isoler ses coffres de volets, positionner son robinet sur eau froide.
- **Petits travaux et réparations visant à diminuer notre consommation de chauffage dans les parties communes.** En attendant l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux suite au diagnostic de performance énergétique, le groupe chauffage-économie d'énergie a également établi une liste de ces petits travaux :
 - Pose de plinthes brosse sur les portes d'entrée des halls des bâtiments et des portes de caves : le conseil syndical a validé en avril à cet effet le devis de la société Faka (2 550 € TTC).
 - D'autres mesures et devis sont actuellement en cours d'étude : la vérification/réparation des fenêtres (sopiriaux) des caves et locaux techniques, la pose de pvc transparent devant les grilles des sopiriaux (tout en maintenant l'aération nécessaire des caves), voire la pose d'isolant thermique sur les fenêtres des halls d'entrée. Compte tenu de la disparité des interventions nécessaires au cas par cas et du souci de respect de l'esthétique, il est envisagé de procéder en un premier temps à la réalisation d'interventions « test » sur un bâtiment.
- Enfin, des devis exploratoires ont été également demandés pour de plus gros travaux, via le cabinet Hellio, pour des aménagements de plus grande ampleur concernant l'isolation de points singuliers sur le système de chauffages/ECS et une meilleure isolation des planchers bas. L'isolation de points singuliers sera a priori validé compte tenu de son coût nul pour la résidence.

▪ SAISON DE CHAUFFE

Aux fins d'économie d'énergie et en fonction des prévisions météo, le conseil syndical a décidé d'arrêter la saison de chauffe le 6 mai 2024 (arrêt les années précédentes : le 24 avril 2023, et le 11 mai 2022).

OPERATION GROUPEE ADP – FENETRES A DOUBLE VITRAGE

Après un « marathon » administratif, technique et financier de plus de huit ans, la Commission Consultative d'Aide aux Riverains (CCAR) a rendu le 11 décembre 2023 **un avis favorable quant à notre demande de financement par ADP.**

L'aide financière a été revalorisée de plus de 20 % (soit 1 900 € par pièce et 1 345 € pour la cuisine).

La convention ADP est parvenue le 24 mars au Syndic qui l'a retournée signée. Sa notification lui est parvenue le 2 mai. Cette notification a permis le lancement réel des opérations : à savoir le lancement de l'OS pour la réalisation dans l'appartement témoin (loge des gardiens au bat. 103).

La validation des mesures acoustiques est prévue pour fin juin au plus tôt et mi-juillet au plus tard, sachant que les délais d'approvisionnement/livraison des matériels sont de 6 à 7 semaines.

Les propriétaires concernés (94 à ce jour) ont été conviés à une réunion générale d'information le 4 mai. 49 y étaient présents soit environ 50 % d'entre eux. Ils ont notamment pu échanger avec un représentant du cabinet d'architecture Techmo, maître d'œuvre, un représentant de la société AFD et le syndic.

L'entreprise AFD va reprendre tous les devis (après ceux émis en avril 2023 – sans changement de prix) pour une version définitive après validation de l'appartement témoin. Elle prendra rapidement des RV avec les copropriétaires concernés. Le devis accepté sera accompagné d'un chèque de 30 % à l'ordre du SDC - le syndic assurant la gestion financière.

Les éventuels travaux supplémentaires (hors subvention ADP), notamment le changement des volets, feront l'objet d'un devis supplémentaire et les copropriétaires géreront le paiement en direct avec l'entreprise AFD. Le démarrage des installations dans les appartements est prévu à ce jour à partir de septembre.

Appartements des gardiens : Le financement du « reste à charge » par le fonds de travaux Alur, sur proposition du conseil syndical, avait été validé par l'AG 2023.

Concernant le remplacement des volets qui représenterait un reste à charge supplémentaire maximum de 11 533 €, le conseil syndical s'y est déclaré favorable dans la mesure où l'état des anciens volets le nécessiterait. Ce financement éventuel sur le fonds de travaux Alur sera proposé à la validation de l'AG 2024 (rés.22).

ECLAIRAGE DU PARC – FIN DES TRAVAUX EN MAI 2024

Le réseau d'éclairage d'origine du parc, réalisé il y a 60 ans, était devenu vétuste avec des anomalies se traduisant par des pannes de plus en plus fréquentes et sérieuses, certaines irréparables et d'autres coûteuses. 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.

Suite à l'appel d'offres lancé en juillet 2021 la société Larue, mieux disante, avait été choisie.

Le principe de répartition et de réalimentation des différents points d'éclairage extérieur retenu pour l'ensemble du parc (25 mâts et 60 bornes basses) a consisté à équilibrer au mieux et le plus économiquement possible les réseaux par rapport aux bâtiments de proximité en optimisant le poste le plus cher : les tranchées, et en particulier les traversées de bitume (environ 55 %). Pour ce faire, les mâts ont été positionnés du même côté que les tableaux électriques, donc côté bâtiments. Pour diminuer la gêne, ils l'ont été dans l'alignement des cages d'escalier.

Les travaux ont été réalisés par phases (zones de bâtiments) de décembre 2021 (test autour du bat. 110) à mai 2024, en fonction des priorités (pannes d'éclairage définitives et forts risques pour la sécurité) et entièrement financés sur le fond de travaux Alur.

Comme annoncé lors des AG 2022 et 2023 qui avaient validé les 3 premières phases, le conseil syndical et le syndic ont estimé indispensable de poursuivre et d'achever sur 2023/2024 les travaux de rénovation de l'éclairage du parc, y compris les entrées d'immeubles (risques de pannes et d'électrocution et fort risque de hausse du coût des matériels), pour 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

Il sera proposé à l'AG 2024 d'en imputer le coût sur le fonds de travaux Alur. La société Larue en a établi le devis définitif en décembre 2023 (146 891 €).

Du fait des délais d'approvisionnement des matériels et du risque d'augmentation (inflation), il a été finalement décidé que les phases 4 et 5 seraient réalisées « à la suite » sur mars/mai 2024.

Les phases de travaux (zones des bâtiments)	Périodes de leur réalisation	Coût
110	décembre 2021	26 058,36 €
130- 141/142 - 151/152/153	octobre 2022	79 732,55 €
121/122/123/124/125 - 800 - 160 - 170 - 180	mars à mai 2023	138 063,43 €
100 - 101/102/103 - 201/202 - 301/302 - 401/402 - 500 - 600 - 701/702/703 - 901/902	mars à mai 2024	152 215,76 €
Leur coût total (financé par le fonds Alur)		= 396 070,10 €

Par ailleurs, et toujours en termes d'économies :

- l'équipement total en leds réduit considérablement la consommation d'électricité (de l'ordre de 70 à 80 %).
- des hublots détecteurs de présence ont été posés à chaque entrée de hall.
- le tableau électrique commandant l'éclairage du Centre Commercial* a été équipé d'une horloge astronomique permettant une programmation « à volonté », la coupure totale de l'éclairage en milieu de nuit n'ayant pas été retenue pour des raisons de sécurité.

* *Rappel* – Dans le cadre de ces travaux, la Société LARUE, en 2023, a remplacé par des éclairages LED, et à titre de geste commercial, tous les éclairages au néon du centre commercial, ainsi que ceux du passage couvert devant le local social.

Il faut ici remercier MM. Georges Chenet et Guillaume Joly en rappelant l'ampleur et la complexité du suivi de ces travaux, tant au plan technique que financier, comme régulièrement acté dans les comptes rendus du conseil syndical. Ils y travaillent depuis 3 ans en faisant des choix logiques avec un arbitrage délicat entre esthétique et coût.

Comme pour les phases précédentes, ils veillent actuellement au réglage de certains éclairages en s'efforçant de répondre au mieux aux remarques de certains copropriétaires. Ainsi notamment :

- Sur la zone sombre entre les bat. 125 et 130 : la présence du ruisseau n'avait pas permis l'installation d'une borne. Elle sera compensée par l'installation très prochaine d'un hublot détecteur supplémentaire.
- Sur le parking des bat.100 et 201/202 : le luminaire offert par la société Larue (3 900 € HT) a déçu et n'éclaire pas suffisamment. Il est prévu -devis en attente- de revenir à la situation antérieure.
- Du fait que les mâts restent volontairement éloignés des balcons, les leds peuvent éblouir. Des détecteurs sont mis en place pour diminuer leur intensité lumineuse. 4 nouveaux seront installés fin mai.

ESPACES VERTS

Les nombreux travaux nécessaires au maintien de l'aspect agréable du parc font l'objet d'une mobilisation constante de MM. Georges Chenet et Roger Ferret qu'il convient ici de remercier.

Ils ont comme chaque année veillé à l'entretien de notre patrimoine arboré, en collaboration avec Projardins, et dirigé la plantation des fleurs d'hiver et d'été, la tonte et l'arrosage, ainsi que le curage des ruisseaux, réalisés par les gardiens.

Dans le domaine plus général des infrastructures du parc, ils veillent aussi à l'entretien des ruisseaux et cascades ainsi que des allées et parkings

▪ **CAMPAGNE DE TRAVAUX - HIVER 2023/2024**

Les travaux annuels d'élagage des arbres et arbustes, d'abattage d'arbres morts, de taille et d'entretien des haies ont été réalisés cet hiver (janvier et février 2024). La liste des abattages, élagages et plantations et de leur localisation ont été affichées dans les halls en janvier 2024.

- Du fait de la remise en état du patrimoine arboré du parc entreprise depuis 2018, la campagne d'élagage et d'abattage a atteint un rythme de croisière. Peu d'arbres ont dû être abattus cette année, excepté quelques jeunes arbres plantés ces 2 dernières années qui ont énormément souffert des fortes chaleurs et de la sécheresse en 2023. Il est probable qu'un meilleur arrosage aurait pu sauver plusieurs d'entre eux. Un rappel est prévu sous forme d'information pour les gardiens sur ce que doit être un arrosage efficace. Une réflexion est menée par la commission EV pour valider des espèces plus résistantes au changement climatique. Leur remplacement est reporté à plus tard.

- Les haies périphériques (essentiellement des cyprès, mais aussi des troènes et des éléagnus) se portent relativement bien. Les cyprès notamment qui montraient des signes importants de dépérissements (taches brunes) en 2018/2019, sont globalement en meilleure santé. Cette amélioration, malgré les fortes sécheresses et chaleurs de ces dernières années, est probablement due au binage annuel, à l'amendement et au paillage de copeaux de bois qui garnit le pied des haies. Comme lors des deux années précédentes, cet entretien a évité une taille supplémentaire et un désherbage d'été, d'où une économie importante.

Tous ces coûts s'inscrivent dans l'enveloppe budgétaire 2023/2024.

▪ **FLEURISSEMENT**

- **d'hiver** : en novembre, les gardiens ont planté quelque 2000 bulbes : narcisses, tulipes, jacinthes et de nombreux autres, comme des muscari, des ails d'ornement, des cyclamen, des camassia. Toutes ces plantes s'ajoutent à celles qui restent en place et qui refleurissent tous les ans. Elles ont été complétées des traditionnelles fleurs annuelles et bisannuelles (pensées, primevères et myosotis) au nombre de 1790 plants. Elles ont bien sûr pour mission de donner de belles couleurs au parc, mais aussi de nourrir les abeilles !

Sur la butte face aux centre commercial et au bat.110, un massif a été complètement restauré pour accueillir des plantes de bruyères.

- **d'été** : 2 213 plants ont été mis en place par les gardiens à partir du 21 mai : lobelias, géraniums, bégonias, dahlias, pétunias, œillets, bidens, anthémis, verveine, zinnia ...etc., créant une belle palette de couleurs dans les massifs du parc pendant tout l'été.

▪ **ENTRETIEN DES RUISSEAUX ET BASSINS**

- **Le curage** des ruisseaux et bassins aura lieu, comme chaque année, courant juin. Les seaux recueillant les boues ont été étalonnés afin d'éviter le port de charges trop lourdes pour les gardiens.

- **Numérotation des cascades et bassins**

Afin de faciliter la localisation des interventions et réparations à réaliser le long des ruisseaux ou à proximité, un système de 50 étiquettes numérotées a été installé en janvier 2024 (1 073 €).

▪ **LUTTE CONTRE L'INFESTATION DE CHENILLES PROCESSIONNAIRES**

Face à cette infestation annuelle croissante due au réchauffement climatique, nous avons dû, d'une part renouveler le traitement insecticide et, d'autre part, recourir à une intervention mécanique complémentaire sur un cèdre et 3 pins non accessibles au traitement insecticide.

- **Le traitement par insecticide non classé toxicologiquement (lutte biologique)**, en octobre et novembre 2023, a porté sur 17 pins et cèdres, à raison de deux applications à 15 jours d'intervalle (3 504 €).

- **Le traitement mécanique (« échenillage »)** a été réalisé le 19 janvier 2024 (1 872 €). L'efficacité de ces traitements est de l'ordre de 80%.

- **3 nouveaux nichoirs à mésanges** ont été posés - soit au total douze nichoirs dans le parc. Projardins, comme les années précédentes, a fourni gratuitement les éco pièges.

▪ **MATERIELS**

Les gardiens ont pour consigne d'éliminer les feuilles mortes sur l'ensemble des allées et des pelouses de la résidence (seul le petit bois garde son tapis de feuilles sous les arbres). En effet, de nombreux résidents souhaitent pouvoir se promener dans le parc sans risque de glisser sur les feuilles mortes.

Mais le bruit peu harmonieux -voire assourdissant quelques instants- des souffleurs thermiques perturbe la tranquillité de la résidence.

L'objectif est donc clair : diminuer les nuisances liées à ce type de matériel, notamment le bruit et la pollution, améliorer le confort d'utilisation par les gardiens, tout en gardant une efficacité identique, voire supérieure.

Le choix de la commission s'est porté sur le souffleur à dos à batterie le plus puissant du marché. Livré en décembre 2023, il est fabriqué par la société PELLENC, fabricant français reconnu par la qualité de ses produits. Il est plus léger, plus silencieux et ne produit pas de gaz toxique.

Cette acquisition vient compléter l'équipement électrique mis à disposition des gardiens depuis plusieurs années.

▪ **PASSERELLES SUR LES RUISSEAUX**

Le conseil syndical s'était prononcé en mars 2021 pour la rénovation complète des 5 passerelles sur les ruisseaux. En très mauvais état, elles mettaient en jeu la sécurité des piétons.

Le financement de ces travaux sur le fonds de travaux Alur avait été validé par l'AG 2022

Après de longues négociations précontentieuses entre le syndic et Solibati, et l'arbitrage d'un architecte, les travaux n'avaient pu être réalisés en partie qu'en mars 2023 : conséquence de leur évidente non-conformité (pente trop forte donc dangereuse et inacceptable).

L'ensemble des cinq passerelles a été enfin terminé en février 2024.

Toutefois, l'accès en toute sécurité à la passerelle côté balançoire n'a été rendu possible que grâce à la réalisation d'une dalle en béton (659 €), indépendamment du contrat Solibati. De plus, il reste pour Solibati les gardes corps à repeindre. En l'attente, le solde de ses travaux n'est pas réglé.

▪ **REFECTION DES ALLEES ET PARKINGS**

Du fait de leur taille, les peupliers situés le long de la rue des Prés avaient relancé un système de racines endommageant sérieusement les allées et parkings contigus (bat. 160, 170 et 180).

MM. Chenet et Ferret ont procédé à cette occasion à un inventaire complet des parties endommagées dans toute la résidence (allées, trottoirs, parkings, chaussées, entrées de hall) en précisant les superficies et le degré d'urgence.

Le conseil syndical avait en novembre 2023 donné son accord à l'unanimité pour ces travaux dont le coût de 34 194 € sera imputé sur le fonds de travaux Alur au titre des travaux d'entretien et de la sécurité, sous réserve de la validation de l'AG 2024 (rés. 21).

Compte tenu des délais d'intervention de l'entreprise Sotravia et de la nécessité d'un temps clément, l'ensemble de ces travaux a été réalisé en mars / avril 2024. Le regroupement des travaux d'enrobage en un seul chantier a également permis d'obtenir gratuitement auprès de Sotravia la réfection de surfaces supplémentaires.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Pour mise en conformité avec la loi Elan, il est, en une première étape, obligatoire de faire procéder à un audit du règlement de copropriété, notamment s'agissant des parties communes particulières (art.5 de notre RCP).

M. Xavier de Becquevort, en charge de ce dossier, pour ce faire, s'est adressé à l'ARC. Après accord sur son devis (800 €), il lui a transmis l'ensemble des pièces constitutives de notre RCP (datant de 1965 avec quatre modificatifs, dont le dernier en 2004).

Sur cette base, une avocate spécialisée a établi un audit courant mai.

A priori et sous réserve d'approfondissement de quelques points relevés, il apparaît dans cet audit la nécessité de procéder à une adaptation de notre RCP, sa mise en conformité ne semblant, en revanche, pas nécessaire.

Ce sujet sera présenté en point d'information (sans vote) à l'ordre du jour de notre prochaine AG.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE COLLECTIF (DPE)

- La loi Climat et Résilience de 2021 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 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 est obtenue à l'issue d'un « **diagnostic de performance énergétique** » (DPE).

La Loi 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 [7 catégories : de A (extrêmement performants) à G (extrêmement peu performants)].

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 système de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

Pour y parvenir, un **plan pluriannuel de travaux** (PPT) est imposé aux syndicats des copropriétaires. Cette obligation est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2024 pour les copropriétés de plus de deux cents lots (*ce qui est notre cas*).

Il ne débouche pas sur une obligation directe de travaux, l'assemblée générale restant souveraine pour décider de leur réalisation.

- Le DPE, a été décidé lors de l'AG 2022 (son coût de 17 000 € a été appelé en janvier 2023).
Reanova a réalisé de juin à décembre 2023 la première étape de sa mission : mesures et contrôle des déperditions énergétiques dans les parties communes de la résidence (toitures, caves, chaufferie) et dans un échantillon représentatif d'environ ¼ des appartements (en RdC, étage intermédiaire, 3^{ème}).
Reanova a transmis début mai un diagnostic partiel dont il ressort que tous les bâtiments globalement diagnostiqués ont une « étiquette » classée E.
- Le rappel réglementaire du DPE et la restitution des analyses de Reanova feront l'objet d'un point d'information (sans vote) lors de l'AG 2024.
La proposition d'un plan pluriannuel de travaux sera soumise ultérieurement aux copropriétaires lors d'une AGE spécifique.

COMPOSTAGE ET COLLECTE DES BIODECHETS

■ COMPOSTAGE

Le projet de site de compostage présenté par Mme Céline Arsac avait été validé par l'AG 2023. Les différentes étapes de sa mise en place ont eu lieu d'octobre à décembre 2023, en partenariat avec le Siom et une trentaine de résidents.

Située à l'angle des pignons des bat. 140 et 150, l'aire de compostage a été aménagée par Projardins : nivellement du sol, réalisation d'une allée de circulation en stabilisé renforcé de 8 m x 1,20 m, plantation de deux arbustes et pose d'une corbeille (3 710 € TTC).

Depuis lors, plus de 50 résidents se rendent régulièrement sur le site. Insuffisamment dimensionné pour accueillir les biodéchets de tant de personnes, l'ouverture d'un quatrième bac a été réalisée fin mars 2024. Grâce à ce bac supplémentaire, à l'amélioration progressive des procédures (brassage... etc.), et à la mise en place d'un arrêt temporaire des dépôts, un problème de moucheron a été résolu.

Compte tenu de cette affluence, le conseil a donné son accord de principe pour l'ouverture d'un ou deux sites supplémentaires, aux autres extrémités de la résidence. Un questionnaire sera adressé aux résidents des zones concernées pour recueillir leur avis. Afin de réduire les coûts de préparation du terrain, il s'agirait d'une aire plus « rustique » avec préparation manuelle du sol (aplanissement) et des allées d'accès avec des copeaux de bois (coût total ramené à environ 720 € TTC).

■ COLLECTE DES BIODECHETS

Depuis le 1^{er} janvier 2024, les collectivités (le Siom pour notre résidence) sont dans l'obligation de proposer aux habitants une solution de tri à la source des biodéchets (déchets alimentaires sans emballage).

Cette collecte consiste, après audit par le Siom, en une mise en place de bacs de collecte (dans les locaux poubelles) et en la mise à disposition de bio-seaux individuels (uniquement pour les copropriétaires le souhaitant) ; et cela sous réserve d'une validation en AG.

Ce sujet sera donc porté à l'ordre du jour de notre prochaine AG (rés.24).

LOCAUX VELOS

Le programme Alvéole+ (<https://alveoleplus.fr/>) subventionne les copropriétés qui souhaitent créer ou aménager des places de stationnement pour les vélos. Dans ce cadre, a été étudiée la possibilité d'équiper les locaux vélos existants de notre résidence d'un système d'accrochage type arceaux. Cela permettrait de garer les vélos de manière ordonnée, pratique et plus sécurisée qu'actuellement (attache du cadre et d'une roue à l'arceau). Cet aménagement, déjà existant dans certains bâtiments, valoriserait également la résidence, en la rapprochant des normes actuelles en la matière. Le coût final estimé (après subvention d'Alvéole+) de l'opération (fourniture d'un arceau et pose) pour chaque copropriétaire se situerait entre 50 et 100 €.

Afin de connaître l'avis des copropriétaires à ce sujet, un questionnaire/sondage réalisé par Mme Céline Arsac leur a été diffusé mi-mars 2024. 118 réponses ont été reçues : 41 % sont favorables à un système d'accrochage des vélos, 36 % défavorables et 23 % sans avis. Du fait de la répartition des votes sur l'ensemble des bâtiments, il n'apparaît une majorité de « pour » que dans le bâtiment 130.

En conséquence, une résolution pour ce bâtiment figurera à l'ordre du jour de la prochaine AG (rés.27).

Parallèlement, courant février, l'inventaire complet des locaux vélos a été réalisé par le conseil syndical avec chacun des gardiens et photos à l'appui. Nous allons dès que possible informer les résidents des quelques bâtiments concernés en fonction des constats...Sachant que les locaux vélos ne doivent en aucun cas être considérés comme des débarras et que leur utilisation doit être en conformité avec le règlement de copropriété et la réglementation – notamment concernant le risque incendie.

