

ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE
MERCREDI 27 MAI (18h00)
Hôtel Novotel, 18 rue Emile Baudot à Palaiseau

RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL 2025 / 2026

Table des matières

Préambule	2
1- INFORMATION DES COPROPRIETAIRES	2
2- RESUME DES DEPENSES ET SITUATION FINANCIERE	3
3-DEPENSES 2025	3
4-BUDGET 2026	4
5-CHAUFFAGE	5
6- OPERATION GROUPEE ADP – FENETRES A DOUBLE VITRAGE	6
7- ESPACES VERTS	7
8- LES BORNES DE RECHARGES POUR VEHICULES ELECTRIQUES	8
9- MODERNISATION DES INTERPHONES	8
10- REFECTION DU LOCAL SOCIAL	9
11- LA GESTION DES GARDIENS	9
12- PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX – DPE - PPT	9
13- COLLECTE DES BIODECHETS	10
Conclusion	10

Préambule

La période 2025-26 confirme la dynamique engagée ces dernières années : une **maîtrise progressive des charges**, une **modernisation continue des équipements** et une **anticipation renforcée** des obligations réglementaires. Après plusieurs exercices marqués par la volatilité des prix de l'énergie et par des événements exceptionnels, la résidence bénéficie désormais d'une situation plus stabilisée, grâce aux actions menées conjointement par le Conseil syndical et le syndic.

Les effets des nouveaux contrats d'énergie, signés entre fin 2024 et début 2026, se font pleinement sentir : la résidence profite de **tarifs sécurisés et nettement plus avantageux**, permettant de contenir durablement le premier poste de dépenses. Les travaux réalisés sur la chaufferie, le réseau de chauffage et l'ECS — remplacement de la chaudière, équilibrages, installation de sondes, optimisation du pilotage — contribuent également à **améliorer l'efficacité énergétique** et à réduire les consommations.

L'année a aussi été marquée par la **finalisation de l'opération ADP**, aboutissement de dix années de démarches. Les copropriétaires concernés bénéficient désormais d'une isolation acoustique et thermique nettement améliorée, tandis que les dernières aides ont été versées, malgré des délais administratifs regrettables. Plus des deux tiers des fenêtres de la résidence sont désormais isolées, ce qui constitue un progrès significatif pour le confort et la performance énergétique.

Les suites de la **crue exceptionnelle de l'Yvette en octobre 2024** ont mobilisé le Conseil syndical et le syndic. Les travaux de remise en état des bâtiments touchés — ascenseurs, halls, interphones, menuiseries, pompes — ont été intégralement pris en charge par l'assurance AXA, permettant une rénovation complète, au-delà d'une simple remise en état à l'identique (portes des caves désormais en métal), sans impact financier pour la copropriété. Les interventions les plus urgentes ont été réalisées en 2024-2025, les autres se sont terminées en 2026, notamment la pose des nouvelles boîtes aux lettres normalisées dans les bâtiments 301-302 et 401-402. Ces boîtes aux lettres sont aux nouvelles normes, protégées par le système Vigik+ et s'intègrent bien dans les halls d'accueil grâce à leurs portes plaquées bois aux coloris adaptés.

Dans le même esprit de modernisation, plusieurs chantiers structurants ont été engagés ou poursuivis : remplacement des interphones, gestion optimisée du chauffage, renouvellement des compteurs divisionnaires ECS, entretien renforcé des espaces verts, lutte contre les nuisibles, et préparation de l'installation du réseau pour les bornes de recharge des véhicules électriques. Ces actions visent à **améliorer le confort quotidien**, tout en préservant la valeur patrimoniale de la résidence.

La période 2025-26 marque également une étape importante avec le lancement du **Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)**. Les études engagées permettront de définir une stratégie de rénovation énergétique cohérente, réaliste et financièrement soutenable, en intégrant les aides mobilisables. Ce travail structurant guidera les décisions des prochaines années et conditionnera la capacité de la résidence à répondre aux exigences réglementaires futures.

Au-delà du contrôle de la gestion du syndic, l'action du Conseil syndical s'inscrit dans une démarche globale : **préserver, moderniser et valoriser notre patrimoine**, tout en maîtrisant les dépenses et en restant attentifs aux opportunités d'amélioration. Beaucoup reste à entreprendre, mais le Conseil syndical poursuivra cette feuille de route avec rigueur et constance, afin que notre résidence demeure un lieu de vie agréable, attractif et bien géré, dans un contexte économique et social toujours exigeant.

1- 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 du conseil syndical

Tous les copropriétaires reçoivent les comptes rendus des réunions du conseil syndical (5 depuis l'AG 2025 tous diffusés : 08/09/2025, 05/11/2025, 17/12/2025, 18/02/2026, 13/05/2026), ainsi que des informations rendant compte de l'actualité de la résidence par mails ou sur papier.

Affichages - En fonction de l'actualité, des affichages sont réalisés dans chaque bâtiment. 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 – Les nouveaux résidents (copropriétaires ou locataires) 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, sur demande auprès du syndic ou téléchargeable sur notre site Internet.

Site Internet de la résidence – Ouvert en juin 2021, à ce jour, plus de 190 copropriétaires, bailleurs et locataires y sont inscrits. 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.

2-RESUME DES DEPENSES ET SITUATION FINANCIERE

Les chiffres clés :

Poste clé	Réalisé 2025 (€)	Budget 2026 (€)
Total charges	1 603 437	1 694 155
Chauffage + ECS	597 659	614 550
Salaires & charges gardiens	405 829	434 000
Charges communes	382 988	422 940
Trésorerie	431 674	—
Taux d'impayés	~10% (165 657 €)	—

3-DEPENSES 2025

Les comptes 2025 montrent **une maîtrise globale des dépenses** : le total réalisé (1,603 M€) est inférieur au budget 2025 voté (1,686 M€), soit un écart favorable d'environ 83 k€. Cette performance s'explique principalement par des économies sur les postes énergie (renégociation des contrats, gains d'efficacité) et par un pilotage serré des dépenses courantes. La trésorerie reste confortable, mais la hausse du taux d'impayés ($\approx 10\%$) constitue un signal d'alerte à traiter rapidement pour éviter une dégradation de la liquidité.

Comme chaque année, ces comptes ont été contrôlés par la commission « contrôle des comptes » du conseil syndical, mission essentiellement remplie par Mme Renée Billard.

Le total des charges en 2025 s'élève à 1 603 437 €, soit une diminution de 90 718 € par rapport au budget prévisionnel de 1 694 155 €. Cet excédent sera crédité, selon sa répartition en tantièmes, dans l'appel de charges de juillet 2026, après approbation des comptes par l'AG.

Cette diminution est certes moins forte que celle observée en 2024 (**179 183 €**), mais elle reste remarquable car il faut tenir compte d'un budget 2025 lui aussi en diminution de 4% par rapport à celui de 2024.

Cette baisse des dépenses est essentiellement due au poste chauffage en 2025 grâce à un ensemble de travaux effectués au cours des 4 dernières années :

- Isolation des terrasses (2022)

- Equilibrage grâce aux tès de réglages (2023)
- Isolation points singuliers chaufferie & sous station (2024)
- Isolation des fenêtres liée à l'opération ADP, changement de 30% des fenêtres de la résidence (2025)
- meilleur pilotage du chauffage (2025-2026)

Au total ces travaux ont permis une baisse de la consommation de 12,8% de la consommation chauffage en 2025 par rapport à 2024, soit - 418 MWh, avec au total 1354 MWh pour l'ECS (34%), et 3038 MWh pour le chauffage versus 3487 MWh en 2024 malgré une rigueur climatique équivalente. La consommation de gaz destinée à l'ECS est restée globalement constante par rapport à 2024.

Cette baisse de la consommation a permis une réduction notable du coût chauffage en 2025 de -40 k€ par rapport à 2024 grâce aux économies de gaz citées plus haut mais aussi grâce à la baisse du coût de l'électricité alimentant la chaufferie et les sous stations. En effet un nouveau contrat ENDESA a été signé et est entré en vigueur depuis 1^{er} janvier 2025 et a entraîné une économie substantielle (0,6€/kwh => 0,20€/kwh).

Côté dépenses il faut citer, parmi un certain nombre de frais, l'intéressement Sofratherm (+20k€).

Signalons également toujours du côté des dépenses, l'augmentation du poste « espaces verts » de (+28 K€) liée au report d'une partie des dépenses de la campagne 2024 sur 2025. Nous retrouvons en 2025, avec un montant total s'établissant à 72 K€, un niveau de dépenses analogue aux années précédentes (93 K€ en 2021, 62 K€ en 2022, 73 K€ en 2023).

Enfin le cout de la prestation Gardiennage » est en augmentation de 7% globalement. La prestation comprend les salaires et charges des gardiens et les interventions des sociétés de nettoyage lors des absences pour congés ou maladie des gardiens (439 058 € en 2025 versus 410 784 €). Cette charge constitue le deuxième poste de dépenses après celui de l'énergie (Chauffage et électricité).

Au final, les dépenses 2025 ont augmenté de 1% par rapport à celles de 2024 (1 603 437 € versus 1 579 892 € en 2024), soit moins que l'inflation.

➤ Voir en annexe, le récapitulatif des dépenses 2023, 2024, 2025 et des budgets 2025 et 2026.

4-BUDGET 2026

Le budget 2026 s'élève à 1 694 155 €, soit une augmentation de 5,5 % par rapport aux dépenses réalisées en 2025. C'est un budget serré qui tient essentiellement compte de l'inflation, en particulier des augmentations des coûts des prestations des fournisseurs tributaires des couts de l'énergie d'une façon générale, mais aussi des frais de salaires et de charges sociales. Ce budget 2026, en augmentation de 0,5% par rapport à celui de 2025, reste malgré tout inférieur de plus de 3,7 % à celui de 2024. L'augmentation des appels de charges courantes en 2025-26 sera donc très limitée. L'effort engagé pour réaliser des économies partout où cela est possible continuera donc en 2026 pour pouvoir rester dans cette enveloppe budgétaire très contrainte.

FONDS DE TRAVAUX ALUR

Rappel réglementaire : 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).

L'AG 2022 avait voté cette cotisation à hauteur de 10 % du budget. 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 €).

- L'assemblée générale 2024 avait validé l'imputation sur le fonds Alur les deux dernières tranches des travaux d'éclairage du parc (148 965,60 €) autour des bâtiments 100 - 101/102/103 - 201/202 - 301/302 - 401/402 - 500 - 600 - 701/702/703 - 901/902, la réfection de la peinture de la galerie du centre commercial (5006 €), la mise aux normes électriques des locaux techniques des gardiens (5579,19 €), la réfections des allées bitumées (34 194,64 €), la réfection des volets roulants des gardiens (11 533 €).

Le montant restant disponible fin 2025 s'élève à 199 853 €. Les travaux de réfection du local social proposés par le CS et qui devaient être financés via le fonds ALUR n'ont finalement pas été entrepris en 2025 comme cela avait

été envisagé. Cette décision a été prise pour des raisons d'économies et d'efficacité : elle est liée à la validation, lors de l'AGE de février 2026, du lancement de l'étude de conception dans le cadre du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT). En effet la réfection et l'isolation du local social feront partie intégrante de ces travaux et pourront alors bénéficier des aides financières, ce qui n'aurait pas été le cas s'ils avaient été entrepris en 2025. De surcroît ces locaux feront potentiellement partie de la base vie des entreprises qui effectueront les travaux de rénovation et d'isolation dans la résidence. Il est donc préférable d'effectuer les réfections une fois que ces entreprises auront quitté les lieux.

L'étude de conception du PPPT sera financée par le fonds ALUR.

Il sera proposé à l'AG 2026 de reconduire la fixation du fonds ALUR à 10 %.

IMPUTATIONS SUR LE FONDS ALUR DES DEPENSES ENGAGEES -	
Solde du fonds ALUR disponible fin 2025	199 853 €
Appels du fonds ALUR 2026 (du 01/01 au 01/10) si accord AG 10 % - rés. 17	159 028 €
Etudes ABC DOMUS – MOE – Travaux rénovation et efficacité énergétique	- 57 600 €
Etudes DOREKA – AMO - Travaux rénovation et efficacité énergétique	- 34 800 €
Bureau Contrôle des Travaux	- 3 600 €
Sécurité et protection de la santé	- 2 000 €
Passage caméra	- 20 000 €
Contrôle amiante	- 40 000 €
Honoraires syndic (3%)	- 4 740 €
Fonds ALUR potentiellement disponible à fin 2026	= 206 142 €

5-CHAUFFAGE

L'année 2025 a été marquée par le changement de notre chauffagiste et de nombreux changements, avec des travaux importants qui ont été réalisés au niveau de la chaufferie et du réseau d'ECS par Dalkia :

- DALKIA a pris la succession de SOFRATHERM pour 10 ans en tant que chauffagiste le 1/07/2025
- Remplacement de la chaudière ECS en fin de vie a été remplacée par une nouvelle chaudière à gaz plus performante couplée à un système de stockage primaire de l'eau chaude de type HYGIATHERM
- Remplacement des vannes d'équilibrages d'ECS de pieds de colonnes et équilibrage de l'ECS pour améliorer le rendement énergétique de notre système ECS et mieux homogénéiser les températures d'ECS à travers la résidence- Nouvel équilibrage chauffage suite changement des fenêtres (février 2026 – novembre 2026) -
- Déploiement de 50 sondes thermiques dans les appartements pour optimiser l'efficacité du chauffage et améliorer la détection de problèmes éventuelles
- Élaboration et formation des gardiens pour une nouvelle procédure de suivi des plaintes chauffage / ECS afin d'améliorer de leur traçabilité grâce au nouveau portail internet DALKIA
- Installation de compteurs séparés sur les chaudières ECS et Chauffage permettant désormais l'individualisation des consommations globales de gaz pour le chauffage et l'ECS
- Amélioration de la télégestion et acquisition de données dans le cadre d'un projet de chaufferie prédictive.

• CONTRATS DE GAZ & D'ELECTRICITE CHAUFFERIE

Grâce à l'action conjointe du conseil Syndical et du syndic, la copropriété bénéficie actuellement d'un contrat avec **Gaz de bordeaux à prix fixe relativement bas (31.8€/MWh HT soit 67.7€/MWh TTC) qui a démarré au 1er novembre 2025 et qui se terminera au 31 octobre 2027.** Ce contrat est nettement plus avantageux que le précédent en terme de prix.

Par ailleurs, le conseil syndical et le syndic ont saisi l'opportunité d'avoir des prix bas juste avant la guerre en Iran en février 2026 pour signer un nouveau contrat à prix fixe avec Vattenfall du 1er novembre 2027 au 31 octobre 2029 pour un prix du gaz légèrement plus élevé que chez Gaz de Bordeaux (32.78€/MWh HT soit 68.8€/MWh TTC) mais **qui devrait globalement nous coûter moins du fait d'un abonnement moins élevé que pour le contrat actuel (-50 K€/mois).**

Voici la synthèse de nos contrats gaz et électricité « chaufferie » :

- contrat « gaz de bordeaux » depuis 1 nov. 2025 pour 2 ans à prix fixe : 31,83€ vs 51,28€ /MWh HT) => **80**

K€ économie attendue en 2026

- nouveau contrat gaz « VATTENFALL » 2027 – 2029 signé en février 2026 à prix fixe 33€/mwh vs 31.83€ /mwh, mais abonnement plus faible (-50k€) => **11% d'économie attendue**

- Nouveau contrat électricité chaufferie « ENDESA » pour 3 ans à prix fixe à partir du 1er janvier 2025 (0,60€/kwh ENGIE versus 0,20€ /kwh ENDESA) => **60% d'économie réalisée en 2025 (-41k€)**

Nos contrats énergétiques nous assurent normalement un approvisionnement sécurisé à prix bas jusqu'en 2028 pour l'électricité et 2029 pour le gaz. La contrepartie de cette sécurisation des tarifs est

l'impossibilité de renégocier des prix plus bas en cas de retournement du marché international, la sortie anticipée du contrat est soumise à des frais.

Un projet de pilotage prédictif du chauffage est à l'étude en collaboration avec la société DALKIA pour améliorer le confort et réaliser des économies supplémentaires.

• CONTRATS D'ELECTRICITE PARTIES COMMUNES

Le contrat d'approvisionnement pour Electricité « partie commune » avait été signé pour 2 ans à prix fixe à partir du 1 septembre 2024 avec le fournisseur Vattenfall.

Un nouveau contrat électricité partie commune « ENGIE » a été signé en mars 2026 (1/09/2026) pour 4 ans signé => **~7% d'économie attendue**

• Changement du gestionnaire des compteurs ECS :

Après avoir été assurée pendant plus de 10 ans par la société ISTA, la gestion des compteurs divisionnaires d'ECS est désormais prise en charge par le Groupe **OCEA**.

OCEA a installé de nouveaux compteurs durant le dernier trimestre 2025 et le premier trimestre 2026.

Ces nouveaux compteurs légèrement plus compacts que ceux d'ISTA incluent un clapet anti-retour empêchant le reflux d'eau dans la colonne ECS. Les copropriétaires ont désormais la possibilité de suivre leur consommation en temps réel sur le portail OCEA. La procédure a été affichée dans chaque hall d'immeuble.

• SAISON DE CHAUFFE

Aux fins d'économie d'énergie et en fonction du contexte météo, le conseil syndical a décidé d'arrêter la saison de chauffe le 30 avril 2026 (arrêt les années précédentes : le 30 avril 2025, le 6 mai 2024, le 24 avril 2023, et le 11 mai 2022).

6-OPERATION GROUPEE ADP – FENETRES A DOUBLE VITRAGE

Ce dossier a été démarré il y a maintenant 10 ans. Après beaucoup de tergiversations entre les différentes parties, et de retards administratifs, les 3 dernières années ont été déterminantes : après avoir obtenu le 11 décembre 2023 l'avis favorable de la commission Consultative d'Aide aux Riverains (CCAR) quant au financement par ADP, le dossier est entré en janvier 2025 dans sa phase opérationnelle. Respectant l'agenda fourni par la société AFD sous le contrôle du cabinet d'architecture TECHMO, les travaux ont commencé le 27 janvier 2025 et se sont terminés la première semaine de juillet 2025. L'agenda a donc été tenu par AFD. Au total les fenêtres de 86 appartements ont été changées dont les 4 appartements des gardiens. Au terme des travaux, des tests acoustiques ont été menés en juillet 2025 de façon aléatoire par une société indépendante, TPF Ingénierie. Les résultats ont démontré que les fenêtres respectaient bien le cahier des charges ADP. Ces tests ont donc validé la conformité des travaux permettant du même coup de débloquer la dernière tranche d'aides ADP. Malheureusement le bureau de contrôle des travaux, Qualiconsult, a longtemps tardé à fournir le Rapport Final de Contrôle Technique (RFCT), que nous n'avons reçu qu'en octobre 2025. Ce qui a contribué à ralentir le versement de la dernière tranche d'aides.

Il est regrettable que les virements bancaires correspondant à la dernière tranche d'aide n'aient été versés sur les comptes des copropriétaires qu'en mai 2026, **soit entre 11 à 15 mois après la fin des travaux** ! Le CS a au sujet de ce délai bien trop long, à plusieurs reprises, pendant l'automne 2025 et le premier trimestre 2026, a interrogé, relancé et manifesté son mécontentement auprès de ses interlocuteurs, en particulier ADP dans un premier temps et la comptabilité FONCIA ensuite.

ACM FONCIA procédera en juillet 2026, au remboursement des frais d'études acoustiques perçus en 2021. Le CS sera particulièrement vigilant sur le bon respect des dates de remboursement.

Appartements des gardiens : en plus des nouvelles fenêtres, les volets roulants qui étaient en mauvais état ont également été changés par la même occasion. Le financement de ces travaux a été supporté par le fonds de travaux Alur.

Ces travaux ont enfin abouti au bout de 10 ans. Au total, si on ajoute les fenêtres changées lors de cette opération, soit 86 appartements, avec celles changées directement par les copropriétaires depuis une quinzaine d'année, c'est plus des 2/3 des fenêtres de la résidence qui sont désormais isolées. Cette évolution permet un surcroît de confort très appréciable, aussi bien en été qu'en hiver, et des économies d'énergie non négligeables.

7-ESPACES VERTS

Il a fallu procéder à l'abattage de plusieurs arbres, soit en raison de leur mauvais état de santé (1 tilleul près du bat. 130), soit pour des raisons de sécurité (un robinier près du bat 110 et un saule près du bat 500). Le saule n'a pas été supprimé mais simplement étêté afin de lui donner une chance de repousser sous la forme d'un saule têtard.

Par ailleurs 22 arbres et grands arbustes ont été taillés dont le grand cèdre face au bat 702 qui avait malheureusement perdu sa cime par suite d'un coup de vent.

Il est bien sûr prévu de renouveler le patrimoine arboré, et plusieurs plantations ont été planifiées :

- Carpinus betulus 'Fastigiata' en remplacement d'un peuplier
- Pyrus calleryana 'Chanticleer' en remplacement d'un jeune chêne fastigié
- Sophora japonica en remplacement du Robinier près du bat 110.

Des arbustes seront plantés notamment à l'entrée du bat 130. Des arbustes à petits fruits, du type framboisiers, groseilliers et casseilliers (hybride entre le cassissier et le groseillier à maquereau), seront également installés.

Pour assurer le succès de ces plantations initialement prévues au printemps 2026, elles ont été repoussées à l'automne en raison des températures de plus en plus élevées et des sécheresses estivales de plus en plus sévères.

Tous ces coûts s'inscrivent dans l'enveloppe budgétaire 2024/2025.

• LE FLEURISSEMENT

Comme chaque année les gardiens ont procédé à la plantation des bulbes et fleurs bisannuelles d'hiver et d'été. Cette année 2044 plants ont été mis en place par les gardiens à partir du 20 mai : cosmos, géraniums, bégonias, dahlias, pétunias, œillets, pavots d'ornement, bidens, anthémis, verveine etc.

Ce fleurissement du parc est obtenu en investissant 8 à 10 000 € par an ce qui représente entre 0,4 à 0,58 % du budget.

Cette année ce fleurissement a été complété par la mise en place d'une prairie fleurie derrière les bâtiments 301-302, à l'emplacement d'une ancienne aire de jeux. L'endroit était relativement dégradé, le gazon ayant beaucoup de mal à rester vert notamment en été en raison du sol de nature sableuse installé pour l'aire de jeux. La prairie fleurie permettra d'apporter de la couleur et d'attirer les insectes pollinisateurs et les oiseaux. Elle sera installée pour 2 ans puis remplacée soit par un espace engazonné, soit par une nouvelle prairie fleurie.

• ENTRETIEN DES RUISSEAUX ET BASSINS

- **Le curage** des ruisseaux et bassins aura lieu, comme chaque année pendant la dernière semaine de juin. Les gardiens réaliseront ce curage en prenant en compte les normes de protection et de sécurité au travail (port des EPI...etc.). Cette date est notamment choisie pour permettre aux batraciens (grenouilles) d'accomplir leur cycle de reproduction. Les carpes seront transportées dans un bassin provisoirement maintenu en eau afin d'assurer leur survie dans de bonnes conditions pendant les travaux de curage. **Ce curage sera également l'occasion de réaliser des travaux d'entretien des canaux et des cascades par la société MGR.**

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

Les deux traitements insecticides ont été effectués à l'automne 2025 ainsi que l'échenillage au sortir de l'hiver. Si on ajoute les pièges et les nichoirs à mésanges, les chenilles processionnaires ont été efficacement contrôlées en 2025.

La société PROJARDINS a procédé gratuitement au remplacement de l'ensemble des nichoirs à mésanges de la résidence soit une douzaine. Les nouveaux sont des modèles conformes aux spécifications de la LPO, leur entretien sera plus facile

- **MATERIELS ESPACES VERTS**

L'équipement électrique mis à disposition des gardiens depuis plusieurs années remplit son office mais il se confirme que le choix d'un matériel plus écologique (électrique à batterie) présente certains inconvénients et notamment des coûts d'entretien plus élevés que prévu. Les réparations et le coût des pièces détachées sont trop élevés, de même les délais de réparation sont souvent trop longs. La commission EV étudie avec le concessionnaire EV, l'entreprise Chouffot, la possibilité de trouver des solutions pour diminuer ces coûts tout en privilégiant toujours l'énergie électrique pour améliorer le confort d'utilisation, la préservation de la planète et la diminution des nuisances sonores.

8- LES BORNES DE RECHARGES POUR VEHICULES ELECTRIQUES

Une convention a été signée entre « REVE solution » et le syndic, afin de pouvoir installer le pré-équipement requis qui permettra à tout copropriétaire qui le souhaiterait, d'installer une borne de recharge. Il est convenu que cette installation collective, à savoir un réseau de câbles d'alimentation électrique reliés à des bornes collectives, sera gratuite, et installée par ENEDIS.

Un premier projet a été présenté par REVE SOLUTION au syndic et au CS. Il a été émis des remarques et des demandes de modifications.

Malheureusement à ce jour, REVE SOLUTION n'a toujours pas fourni son rapport révisé et il ne sera donc pas possible de mettre ce sujet à l'ordre du jour de l'AG pour un vote de validation.

Le CS regrette ce retard, mais va poursuivre ce projet car il est attendu par une majorité de copropriétaires qui souhaitent pouvoir recharger leur véhicule sur leur place de parking privative.

Il est à noter que cette installation collective nécessitera un aménagement paysager qui restera à la charge de la copropriété. Un premier devis de la société PROJARDINS a été obtenu par Sabine Delauménie et sera présenté aux copropriétaires lors d'une prochaine réunion d'informations courant 2026-2027.

9-MODERNISATION DES INTERPHONES

Suite à l'AG de mai 2025, une moitié des bâtiments de la résidence ont été ou sont en cours d'équipement. Ces interphones plus modernes et compatibles avec la nouvelle norme VIGIK+ donnent pleinement satisfaction, quelques paramétrages sont parfois nécessaires pour assurer un parfait fonctionnement juste après l'installation, ils sont effectués par la société EMPS.

D'une façon générale, les copropriétaires contactés par le CS se sont déclarés très satisfaits de cette modernisation qui a permis en même temps la mise aux normes. Il est rappelé aux copropriétaires que toute demande de badge supplémentaire doit passer par les gardiens, ces badges sont alors déclarés et recensés dans la base de données du fournisseur. Cette traçabilité permet d'éviter la multiplication de badges, diminue les risques de copies et donc d'intrusions. Toute copie non déclarée sera identifiée, puis déconnectée, le badge ne pourra alors plus fonctionner.

10- REFECTION DU LOCAL SOCIAL

Les travaux de réfections qui avaient été prévus dans le local social ne sont pas abandonnés mais reportés à une date ultérieure. Ils seront intégrés aux travaux de rénovation et d'isolation de la résidence dans le cadre du projet PPT. Cela permettra d'obtenir des aides supplémentaires, donc de faire des économies, et comme ces locaux serviront probablement de base de vie aux ouvriers qui viendront travailler dans la résidence, il est plus rationnel d'effectuer les travaux de rénovation seulement lorsqu'ils auront définitivement quitté les lieux.

11- LA GESTION DES GARDIENS

Le cout du gardiennage (salaires + charges des gardiens + prestations est le deuxième poste de dépenses de la résidence.

Le conseil syndical travaille en collaboration avec le syndic pour avoir plus de lisibilité sur le périmètre de travail des gardiens et obtenir des fiches de poste. Le départ à la retraite de M. Mesquita annoncé en 2027 pose la question de la réorganisation de la gestion du gardiennage.

Afin d'améliorer la communication, il est prévu d'instaurer le principe d'une réunion annuelle entre les gardiens, le CS et le syndic pour faire le bilan de l'année écoulée et pour échanger sur leurs conditions de travail, et sur les possibilités d'amélioration de leurs prestations.

Lors de la première réunion « Gardiens / CS / Syndic » envisagée après l'assemblée générale de cette année, les résultats du sondage effectué à l'automne 2025 auprès des copropriétaires seront présentés aux gardiens. Ce sondage montre une satisfaction générale des copropriétaires, mais le sondage identifie également, et c'est le but de cette démarche participative, des points d'attention et des suggestions d'amélioration. Ces éléments ne sont pas des critiques, mais des opportunités d'optimisation et d'harmonisation dont le syndic ACM-FONCIA va tenir compte pour mieux développer une dynamique de collaboration avec son équipe de gardiens. L'objectif est de renforcer encore davantage la qualité des services et la fluidité des interactions pour le bénéfice de tous.

12- PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX – DPE – PPT

- Rappel de la réglementation :

La loi Climat et Résilience de 2021 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)].

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.

En 2026, le Conseil syndical est entré dans une phase décisive liée à l'obligation légale de mettre en place un ****Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)**** pour les copropriétés de plus de 200 lots. Après la réalisation du DPE et la présentation des premiers scénarios en 2025, il fallait désormais engager la ****phase étude****, indispensable pour définir précisément les travaux de rénovation énergétique à programmer.

Pour respecter cette obligation, le CS a d'abord consulté plusieurs prestataires (architectes, bureaux d'études, AMO, MOE), puis les a présentés lors d'une réunion d'information aux copropriétaires. Cette démarche préparatoire a conduit à la tenue d'une Assemblée Générale Extraordinaire le 9 février 2026, au cours de laquelle les copropriétaires ont voté :

- le principe du lancement de la phase étude du projet de rénovation énergétique ;
- le choix du Maître d'œuvre (ABC Domus) pour la conception ;
- le choix de l'AMO (Doreka) pour l'accompagnement des copropriétaires et l'obtention des aides financières ;
- les mandats au CS pour sélectionner le bureau de contrôle technique, le coordinateur SPS, le diagnostiqueur amiante/plomb
- le financement des études via le fonds ALUR.

Ces décisions ont officiellement « mis le projet sur les rails » : la résidence entre désormais dans une phase structurée d'analyse technique, réglementaire et financière, préalable à la définition du futur programme de travaux.

13- COLLECTE DES BIODECHETS

Rappel réglementaire : depuis le 1er janvier 2024, les collectivités sont dans l'obligation de proposer aux habitants une solution de tri à la source des biodéchets. Dans ce cadre, le SIOM avait distribué le 23 mai 2025 vingt-quatre bacs destinés à la collecte des biodéchets ainsi que 240 bio-seaux individuels.

Afin d'assurer la gestion opérationnelle de ce nouveau flux (sortie des bacs lors du passage des camions, remise en place dans les locaux poubelles, nettoyage régulier), le Conseil syndical et le syndic avaient proposé une prime spécifique aux gardiens. Cette prime visait à compenser la charge de travail supplémentaire induite par ce service.

Cependant, malgré une négociation menée par le syndic, qui avait proposé une revalorisation de la prime initiale, aucun accord n'a pu être trouvé avec les gardiens. Ces derniers expliquant qu'ils ne pouvaient pas dégager de temps de travail supplémentaire pour assurer cette gestion. En conséquence, la mise en place du dispositif de collecte des biodéchets dans la résidence a dû être abandonnée. Les bacs seront donc restitués au SIOM.

Le Conseil syndical regrette qu'un compromis n'ait pas pu être trouvé, car ce dispositif aurait permis d'améliorer le tri et la valorisation des déchets au sein de la résidence.

Conclusion

L'exercice 2025 confirme que la résidence a su maîtriser ses charges malgré un contexte économique contraint et des événements exceptionnels (tensions internationales). Les actions menées — renégociation des contrats énergie, modernisation des installations, lancement des études pour la rénovation énergétique — posent des bases solides pour améliorer le confort, réduire durablement les consommations et préserver la valeur du patrimoine.

Les priorités immédiates sont claires : continuer à contrôler les dépenses, surveiller les impayés, finaliser la mise en service de la chaudière ECS et l'équilibrage, et conduire avec rigueur la phase étude du PPPT. Le Conseil syndical, le syndic et les prestataires doivent maintenir une gouvernance stricte des marchés (jalons, comptes rendus) et une communication transparente avec les copropriétaires.

ANNEXES

LES CHIFFRES CLES CHARGES 2025 – BUDGET 2026

CHAUFFAGE & ECONOMIES D'ENERGIE : LE BILAN