

Pourquoi remplacer aussi la toiture ?

Outre qu'il conviendra de respecter la loi ou celles à venir sur la rénovation énergétique des bâtiments et sur la transition énergétique évoquées page 3, il faut avoir bien conscience collectivement que notre toiture outre qu'elle est une véritable passoire thermique donc la chaleur s'échappe par le toit jusqu'à 30 % des fuites totales (en hiver surcoût de chauffage et en été chaleur excessive pour les appartements situés sous les combles) nous coûte très cher en remise en état à chaque fois qu'une tuile est fendue par la grêle ! Le plus souvent comme nos combles sont très mal isolés l'eau passe à travers les plafonds ou s'infiltré dans les boîtiers électriques... Ça engendre des frais de remise en état et des frais de dossier (120 €) pour les déclarations d'assurance. En tout pour l'année 2021, pour ces remises en état nous avons dépensé 11 385 €. Ça se reproduit presque chaque année... Il sera donc grand temps d'accorder une priorité à ce sujet ! L'isolation des combles peut potentiellement faire économiser environ 400 € TTC par an par appartement du dernier étage...

Au sujet du remplacement des fenêtres

Le document émis par le syndic s'arrête au 31 décembre 2021, il ne permet pas de donner une information complète sur ce sujet. De plus la comptable ne travaille plus chez notre syndic, on ne peut faire actuellement le bilan. A priori, les comptes sont équilibrés, l'éventuel solde, qu'il soit positif ou négatif sera affecté au compte de la copropriété. Une information précise sera donnée dès que possible.

Les travaux autour du Lac

A part les résidents du hall 6, chacun peut suivre l'évolution depuis ses fenêtres... A priori, quand le chantier sera terminé, en principe fin décembre, notre vision sur cet écran de verdure aura changé. En bien ou en mal ? Il est trop tôt pour le dire. Espérons qu'il n'y aura pas trop de passage sur le gazon bordant la copropriété et que notre demande de ne pas poser de bancs à cet endroit sera respectée. Mais au printemps il y aura sûrement des adeptes de la bronzette comme sur une plage ! Normalement la promenade ne devrait être possible que sur le chemin créé et sur le ponton qui va être mis en place. A voir... L'installation de trois caméras de vidéo-surveillance devrait freiner les incivilités. La pose d'une véritable clôture le long de notre haie devrait considérablement juguler l'intrusion d'individus et d'animaux sur notre territoire. Il y aura une réunion de chantier le 29 novembre, au sujet de cette clôture.

Notifications du syndic par voie électronique

Il n'y a pas d'obligation de choisir ce mode, mais vous pourrez désormais choisir de recevoir par voie électronique les convocations aux AG, les procès verbaux, les mises en demeure, etc. Si vous choisissez ce mode d'information, il vous faudra remplir le formulaire et le remettre au syndic le jour de l'AG (vous le trouverez sur le site du syndic et dans le dossier des [documents de l'AG](#))

Que peut-on améliorer collectivement dans un proche avenir pour une « sobriété » énergétique ?

- Moderniser les éclairages par extinction des candélabres extérieurs la nuit, mais allumage au passage de personnes, comme ce qui est prévu autour du lac, idem pour l'éclairage des escaliers, par allumage au passage de personnes, à chaque palier
- Moderniser la VMC, avant l'isolation des combles
- Remplacer les vitrages des cages d'escalier, véritables passoires thermiques, avant l'isolation des murs par l'extérieur

Que peut-on améliorer individuellement par des gestes simples pour une « sobriété » énergétique ?

Chacun, dans son appartement, peut modifier légèrement ses habitudes...

- Remplacer les lampes à incandescence par des LED, qui souvent éclairent davantage
- Débrancher les chargeurs après usage
- Baisser la température de 2°C dans les pièces, inutile de chauffer toutes les pièces à la même température : 19 °C dans les pièces à vivre, 17 °C dans les chambres sont suffisants (un pull revient moins cher que la facture d'électricité !). 1°C de moins permet une économie de 7% d'électricité.
- Éteindre la box quand vous n'en avez pas besoin (allumée 24 h sur 24 elle peut consommer plus de 200 kWh par an, soit autant que le lave-linge).

La liste des nouvelles habitudes à prendre est longue sur internet ! A vous d'imaginer...



ORDRE DU JOUR

Vous allez vous prononcer sur les points suivants, en sus de l'approbation des comptes et du budget, taux de cotisation du fonds de travaux ALUR (minimum 5% du budget prévisionnel), de la reconduction du syndic, de l'élection des membres du Conseil syndical, etc :

- Remise en état des canalisations d'eau du hall 3, pour 5 022,24 € HT,
- Exploration vidéo des canalisations EU - EP afin de réaliser un plan, pour 16 464,00 € TTC,
- Condamnation ponctuelle du déversement de nos EP dans le lac, par pose de 2 vannes après réalisation du plan, pour 10 598,70 € TTC
- Vérifier le bon fonctionnement des compteurs individuels et collectifs d'eau, voir pourquoi page 2
- Remise en état des dessous de balcons (la sécurité n'est plus assurée), pour 3 240,05 € TTC ,
- Abattage du sapin devant le hall 3, pour 420,00 € TTC,
- Taille de la haie entre la résidence et le lac, pour pose de clôture par la ville, pour 1 536,00 € TTC
- Nettoyage du mur au bout des box, voir page 2
- Changement du code avenue des Tilleuls et/ou pose d'un vigik entrée hall 6 ?

Règlement de copropriété à modifier

- Problème d'installation de la fibre (voir page 2).
- Installation de pompe à chaleur (climatisation réversible) chez M. Camus et Mme Pernin, et chez M. et Mme Susini (voir page 2).

POINTS D'INFORMATION, sans vote :

- Isolation de la totalité des combles,
- Aménagement des rives du lac.

À la demande du syndic, nous avons supprimé les points suivants de l'ordre du jour de l'AG, ces menus travaux seront lancés bientôt et financés sur le budget général :

- Remplacement de robinets dans les locaux poubelles HALLS d'entrée 3-4-5 et 6, pour 648,00 € TTC,
- Elagage des arbres devant hall 2, pour 432,00 € TTC,
- Remise en état de la porte du hall 5, pour 434,50 € TTC
- Pose d'une fenêtre chez Mme Rouge et M. Bernard, pour 1 002,78 € TTC (devis à confirmer), pour rectifier une anomalie des parties communes.

LE MOT DU PRÉSIDENT

Enfin nous allons avoir une AG, certes tardive mais en préalable ! Nous avons soumis à votre vote les travaux indispensables à effectuer, pour minimiser autant que possible les dépenses (voir ordre du jour ci-contre). En ces temps où l'incertitude est devenue notre quotidien, où les médias nous parlent d'inflation galopante, où le réchauffement climatique va bouleverser nos habitudes via des mesures individuelles et collectives, où l'état prône la modération et nous imposera des restrictions voire des coupures de courant — *il sera inutile d'appeler le syndic pour envoyer quelqu'un rétablir la lumière !* — il faudra bien faire avec cette demande de sobriété énergétique pour limiter les impacts sur l'environnement, alors le maître mot restera l'économie. Mais ne nous leurrions pas, les travaux engendrés et imposés par les lois à venir pour la « transition énergétique » et la « rénovation énergétique » des bâtiments va lourdement grever nos finances ! Ne rêvons pas trop, les quelques possibles économies de bouts de chandelle que nous pourrions faire en éteignant l'éclairage extérieur à 0 H 30 chaque nuit ne vont pas compenser les dépenses rendues obligatoires par la loi telles l'isolation des combles et l'isolation des murs par l'extérieur. Et, les aides de l'état par allègement fiscal pour les différents travaux de rénovation énergétique ne dépasseront probablement pas plus de 30 % du montant de ces travaux. Il faudra bien continuer de payer les prestataires de services à qui heureusement nous n'avons rien à reprocher, comme le ménage, l'entretien des espaces verts, l'entretien de nos pompes de relevage des eaux vers l'égout, l'entretien du portail véhicule, les assurances, le syndic, l'eau collective, l'électricité, et les réparations inopinées dues à la vétusté voire au vandalisme (voir portillon piéton av de la Sablière) qui continueront inévitablement d'arriver, déboucher des canalisations obstruées, etc. Ne pas le faire serait vouer notre bien à sa dégradation, le rendant très déprécié ! Je suppose que personne n'a envie d'en arriver là. Nos charges sont élevées mais incontournables du fait de nos spécificités. Ne rêvons pas, elles ne baisseront pas car quasiment tous nos fournisseurs ne nous ont pas augmenté depuis plusieurs années, et avec l'inflation galopante ambiante dont on n'est pas près de voir la fin, ils ne nous feront sûrement pas de réduction !

Pour terminer, je vous informe qu'après 11 ans d'engagement au service de la copropriété, je ne me représenterai pas comme président du Conseil syndical.

Alain Royer

Explications sur des projets soumis au vote

- **Exploration vidéo des canalisations** Eaux Usées (EU)- Eaux Pluviales (EP) afin de réaliser un plan, car nous ne disposons d'aucun plan montrant le cheminement des ces différentes eaux, de leur source jusqu'aux pompes de relevage. D'où partent les eaux de pluie qui se jettent dans le lac ? Nous ne le savons pas avec certitude, c'est ce que nous reproche le service technique de la ville. **Il est absolument indispensable de réaliser ce plan.** Il nous permettra ensuite de décider si nous condamnons le déversement d'une partie de nos EP dans le lac et si nous permettons au lac de se déverser dans nos installations en cas de montée du niveau pour nous éviter une inondation de nos rez de chaussées. Nous avons 2 devis, un de l'entreprise MEZENDO et l'autre de notre partenaire ELAN qui entretient nos pompes, c'est à ce dernier que nous souhaitons confier ce travail, car il nous fournit 3 plans, ce qui est nécessaire.
- **Faire vérifier le bon fonctionnement des compteurs individuels et collectifs d'eau**, car l'écart entre le total des consommations individuelles et le total général est trop important, nous suspectons une déperdition. Ainsi, pour l'année 2021 il nous a été facturé 3 913 m³ mais les consommations individuelles cumulées ne sont que de 2 189 m³, soit une différence de 1 724 m³. C'est absolument énorme, le ménage n'a pas nécessité une telle quantité. Le m³ est facturé 4,71 €, ce qui nous a coûté la bagatelle de 8 120 € !
- **Abattage du sapin devant le hall 3**, rappelons que c'est un locataire qui a planté là un sapin de Noël, dans les parties communes, ce qui est absolument interdit par le règlement de copropriété. Il s'est développé, et plusieurs copropriétaires de ce hall se plaignent du manque d'exposition à la lumière et de la perte de la vue sur le lac.
- **Taille de la haie de séparation entre la résidence et le lac**, dans son épaisseur notre haie empiète légèrement (environ 50 cm) sur le terrain acquis par la ville, laquelle prétend que c'est trop et de ce fait ne veut plus poser une clôture !
- **Nettoyage du mur au bout des box**, il s'agit de redonner un aspect normal — c'est à dire propre ! — à ce mur qui a servi de mur d'escalade aux enfants pour accéder à la bande de terrain située derrière les garages. Pas de devis, mais peut-être que les parents pourraient se mobiliser pour effacer ces affreuses traces de terre et de boue et redonner un coup de peinture (fournie par la copro) ?
- **Changer le code av. des Tilleuls**, c'est le même depuis au moins 10 ans ! Voire poser un vigik pour l'entrée du hall 6, qui a le même code.
- **Il convient de modifier le règlement de copropriété** pour s'adapter aux évolutions technologiques, les encadrer et fixer des normes à respecter par tous à l'avenir. Il est proposé un texte sur l'ajout de la fibre et un sur la pose de pompes à chaleur et climatiseurs.
- **Il sera également fait un point oral** sur le projet d'isolation totale de tous les combles de la résidence. Ce projet très onéreux, mais absolument indispensable, n'est pas encore assez abouti. Il fera partie d'un plan probablement pluri-annuel de rénovation de la toiture et de la prise en compte des obligations légales gouvernementales, dont nous ne connaissons pas actuellement les limites et surtout les possibilités de subvention (voir page 3, ci-contre). Nous avons deux devis comprenant l'isolation et la rénovation totale des toitures y compris les tuiles. La Sté BATOR = 383 081,46 € TTC et nous attendons celui de la Sté Calonne (qui ne respecte pas la demande).

Propositions de textes pour ajout au règlement de copropriété

1) Le raccordement d'un appartement à la fibre sans passage par les goulottes intérieures prévues pour cet usage (téléphone/câble coaxial TV) doit faire l'objet d'une demande préalable écrite, soumise à l'accord du Conseil Syndical ainsi que du Syndic. L'opérateur devra auparavant justifier de l'impossibilité d'utiliser le passage prévu et fournir un plan détaillé (schéma d'implantation) de l'installation à réaliser et devra éviter d'employer des matériaux (câbles, goulottes, ...) trop visibles (de couleur foncée sur des murs blancs). En règle générale, le percement des murs des parties communes pour passer la fibre dans un appartement est interdit.

2) L'installation de systèmes de climatisation doit répondre à des normes et doit respecter l'unité des façades de la résidence. Aucune canalisation, tuyauterie, même placée dans une goulotte ne doit être visible de l'extérieur tant depuis la résidence que depuis les rives du lac ou de la rue du 8 mai 1945 ou de l'avenue des Tilleuls. L'installation d'unité extérieure est interdite côté arrière (face aux garages). L'unité extérieure ne devra pas être collée au mur du balcon mais positionnée à environ 25 cm du mur de façade, pour laisser la place nécessaire au futur matériau d'isolation des murs par l'extérieur. Le percement des murs porteurs est vivement déconseillé — en cas d'impossibilité technique dûment explicitée, il sera nécessaire de demander une autorisation au syndic et au Conseil syndical préalablement aux travaux. L'unité extérieure devra absolument être certifiée « silencieuse » pour ne pas gêner les voisins et être impérativement posée sur des silent blocs pour éviter les vibrations et les bruits. Tout trouble ou gêne signalé par le voisinage devra être impérativement résolu rapidement par le propriétaire qui devra en assumer intégralement le financement, et les éventuels frais subis par la copropriété resteront à sa charge.

Transition énergétique et rénovation énergétique

À quelle sauce seront-nous mangés ?

La loi « Climat et Résilience » pour la rénovation énergétique des bâtiments a défini certaines règles et échéances pour accompagner les copropriétés situées en France métropolitaine :

- D'ici 2024 à 2026, réalisation d'un DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) collectif pour les copropriétés construites avant le 1^{er} janvier 2013 (notre cas);
- Durée de validité du DPE fixée à 10 ans, sauf pour les bâtiments les plus vertueux (étiquettes A, B ou C) ;
- D'ici 2024 à 2026, plan pluri-annuel de travaux, selon un échéancier avec l'obligation de DPE collectif ;
- Inscription du plan dans les résolutions à voter en AG, jusqu'à son adoption par la majorité des copropriétaires.
- Les travaux de rénovation énergétique en copropriété peuvent donner lieu à une intervention sur les parties communes (isolation des façades et des toitures, remplacement des systèmes de chauffage individuel, remplacement des fenêtres, isolation par l'intérieur, etc.)

Quelles aides financières ?

Subventions et/ou d'avantages fiscaux, encore assez flous, qui peuvent être mobilisés afin de permettre de mener à bien des projets de rénovation énergétique :

- **Le taux réduit de TVA à 5,5 %** s'applique aux travaux d'amélioration de la performance énergétique, ainsi qu'aux travaux induits (travaux indissociablement liés aux travaux d'économies d'énergie). Ce taux réduit est directement appliqué par l'entreprise sur la facture des travaux.
- **MaPrimeRénov' copropriétaires**, est ouverte aux syndicats de copropriétaires pour les travaux effectués sur les parties communes ou sur les équipements de la copropriété. Le montant de l'aide est calculé en fonction du montant des travaux. Il s'agit d'une aide unique versée au syndicat de copropriétaires pour le financement des travaux de rénovation globale qui garantissent une amélioration significative du confort et de la performance énergétique (35 % minimum de gain énergétique après travaux). Les copropriétés composées d'au moins 75 % de lot d'habitation principale et immatriculées au registre national des copropriétés peuvent en bénéficier (notre cas). Le montant d'aide sociale de MaPrimeRénov' Copropriétés est de 25 % de la quote-part des travaux dans la limite de 3 750 € par logement.

Vous pouvez surveiller l'évolution des [aides financières du gouvernement](#), en cliquant sur le texte souligné..

En théorie, 69 % du coût des travaux sont financés grâce aux aides et à la réduction fiscale !

Mais, ne nous emballons pas, ça reste théorique, et ça risque d'évoluer au fil du temps, des probables restrictions budgétaires et des changements de politiques selon les prochains gouvernements !

La transition énergétique : les grands objectifs, pour préparer l'après pétrole

- réduction de 40 % des émissions de gaz à effet de serre en 2030 ;
- atteindre 32 % d'énergies renouvelables dans la consommation énergétique en 2030 ;
- division par deux de la consommation énergétique à horizon 2050.

La loi permettra d'amplifier les travaux de rénovation pour économiser l'énergie, faire baisser les factures.

Les travaux d'économie d'énergie seront désormais votés à la majorité simple dans les copropriétés.

Intéressant : Les règles d'urbanisme ne feront plus obstacle aux travaux d'isolation des bâtiments (par l'extérieur ?) ou d'installation de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires ?). Compte tenu de la levée des obstacles, rien ne nous interdirait d'installer des panneaux solaires photovoltaïques sur la toiture pour produire l'électricité destinée à l'éclairage extérieur et intérieur, voire de végétaliser la toiture ! Toutes les rénovations lourdes sur les bâtiments (réfection de toiture, ravalement de façade, extension de surface) devront comprendre un diagnostic énergétique et être l'occasion de travaux d'efficacité énergétique.

Il va de soi que la rénovation énergétique et la transition énergétique vont nécessiter des investissements pour l'amélioration de notre résidence.

Chacun doit comprendre qu'avant de réaliser des économies, tant collectives qu'individuelles, et améliorer notre qualité de vie et notre confort il va auparavant falloir faire des investissements collectifs ! A titre individuel, **que peut-on espérer comme bénéfice ?** Économiser l'énergie, faire baisser les factures, une meilleure attractivité du bien en cas de vente, pour les loueurs (11 appartements) éviter les futures interdictions de location des « passoires énergétiques », améliorer le confort des appartements été comme hiver, enfin réduire l'impact carbone de nos logements, une bonne action pour le climat !