



résidence du lac à limeil-brévannes

AG 2023

ORDRE DU JOUR

En sus de l'approbation des comptes de 2022 et du budget, de la décision (ou pas) de modifier le taux de cotisation du fonds de travaux ALUR (minimum 5% du budget prévisionnel — mais on peut l'augmenter pour constituer une cagnotte plus conséquente le moment venu), de la reconduction du syndicat, de l'élection des membres du Conseil syndical, etc :

Travaux à exécuter rapidement :

- Remplacement de l'interphone du hall 1, irréparable,
- Compléter la haie, entre la résidence et le lac, par l'implantation d'arbustes pour masquer autant que possible le grillage et surtout empêcher que les promeneurs des bords du lac aient une vue trop directe sur les appartements des rez-de-chaussée !
- Elagage des arbres devant les halls 1 et 2, ainsi que de ceux le long du mur derrière les box et sur le côté du hall 6,
- Installer dans les locaux poubelles des halls 1 et 6, une ventilation pour extraire les mauvaises odeurs...
- Remplacer les potelets lumineux de l'allée piétonne devant les halls d'entrées. L'humidité a rongé les socles, et quelques enfants insouciantes en sont venus à bout ! Dans leur état actuel, ils deviennent chaque jour un peu plus dangereux... Il y a urgence à les remplacer.
- Installation dans chaque box, d'une arrivée de courant pour ensuite pouvoir faire procéder, par ceux qui en auront besoin, à la pose d'une borne de recharge pour les véhicules électriques. Il n'y a aucune charge financière pour la copropriété.

Décisions à prendre pour le futur :

- Décider de faire procéder à un Diagnostic Technique Global (DTG) de la résidence par un bureau d'études, justifiant de certaines compétences, afin de déterminer les travaux importants à prévoir. Nous savons déjà, hélas, que : la toiture est défaillante (on ne peut plus changer de tuiles), nos combles outre qu'ils sont des passoires thermiques sont sources de dégâts sur les plafonds situés au dessous, les baies vitrées des escaliers sur des passoires thermiques et phoniques, les murs extérieurs sont aussi des passoires thermiques et sont fissurés — il n'est plus possible d'envisager un ravalement classique pour cacher la misère ! (décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, portant sur des parois de locaux chauffés donnant sur l'extérieur, il est précisé que le maître d'ouvrage réalisera des travaux d'isolation thermique pour rendre ces parois conformes en termes d'exigence de performance à des valeurs de résistance thermique minimale). Il est quasiment certain que nous n'éviterons aucun de ces travaux conséquents... que nous devons financer dans le cadre d'un Plan Pluriannuel de Travaux (PPT), sans trop attendre pour bénéficier des différentes aides gouvernementales tant collectives que personnelles. Le PPT s'impose à toutes les copropriétés ayant réceptionné les travaux de constructions depuis plus de 15 ans.

C'est pourquoi nous soumettons au vote de désigner le cabinet YESSORNOT, qui fera réaliser le DTG (conforme au référentiel de l'ARC — Agence Parisienne du Climat — version février 2023), un DPE Collectif (Diagnostic de Performance Energétique — Indication de la consommation du bâtiment, des dépenses énergétiques annuelles et des émissions de gaz à effet de serre.), lesquels permettront de proposer un Plan Pluriannuel de Travaux (PPT). En fonction des résultats et des propositions, il sera préconisé par l'architecte désigné un ordre de réalisation des travaux. Ce PPT devra être approuvé lors d'une Assemblée Générale ordinaire ou extraordinaire si besoin est. Ce point est important car il permet d'ouvrir les droits aux diverses aides financières de l'état (MaPrimeRénov) et des organismes indépendants ANAH (agence nationale de l'amélioration de l'habitat), de l'APC (Agence Parisienne du Climat), etc.

Vous pouvez consulter tous les documents et devis reçus par le conseil syndical, notamment les devis pour l'implantation d'arbustes le long du grillage (variétés à choisir), l'élagage des arbres, le remplacement des potelets d'éclairage devant les entrées devant des halls et allées (choix à faire entre plusieurs modèles), en cliquant sur le lien indiqué dans le mail.

LE MOT DU CONSEIL SYNDICAL

Encore cette année, notre Assemblée Générale (AG) a lieu très tard. Mais compte tenu des points importants à soumettre à votre vote, il nous fallait du temps pour obtenir des devis pour l'opération de rénovation de notre résidence. Il y a les travaux de mise en conformité des bâtiments, tels l'isolation des combles et l'isolation extérieure des murs, la réfection de la totalité des toitures, la rénovation de l'éclairage intérieur, pour des économies d'énergie, etc. Et il y a des travaux de modernisation et d'adaptation aux temps modernes, comme la possibilité d'installer une borne de recharge pour les voitures électriques. Ça, c'est en bonne voie ! Et ça ne coûtera rien à la copropriété. Aujourd'hui, il y en a encore peu, mais au fur et à mesure que vous allez changer de véhicule vous allez y réfléchir à deux fois ! Et, pour ceux qui seront amenés à vendre leur appartement, ce sera un gros « plus » pour les acheteurs, voire pour des locataires ! Pensez-y...

Avant de bénéficier des avantages indéniables de ces futures améliorations, il faut évidemment d'abord investir... afin de garder une certaine valeur et assurer une attractivité supplémentaire incontestable à nos biens. Si on ne fait rien, nos appartements vont perdre de leur valeur, et même à bas prix ils seront moins recherchés et risqueront à terme de devenir invendables, quant à ceux destinés à la location ils représenteront une perte sèche pour leurs propriétaires, car ils ne pourront plus les louer ! Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 2023, la consommation d'énergie finale du logement doit être inférieure à 450 kWh/m²/an, ce qui correspond au minimum à la lettre F du DPE (le dernier logement (un T2) vendu dans la résidence est classé à la lettre D — soit de 151 à 230 kWh/m² par an). Cependant notez bien que si l'appartement de votre voisin est classé D (étant précisé dans ce cas que des travaux de rénovation tels que l'isolation des combles, des planchers, de la toiture, ... sont à prévoir), rien ne dit que votre appartement obtiendra le même classement¹ ! Et soyez sûrs que le niveau de performance énergétique requis sera de plus en plus exigeant dans les années à venir : au 1^{er} janvier 2028, il devra être entre A et E, et au 1^{er} janvier 2034, entre les classes A et D. 2034, c'est demain ! Autant essayer de tout faire pour être classé en lettre C voire B si on peut, pour être à l'abri des mauvaises surprises ! Et, évidemment faire des économies d'énergie, en premier lieu pour votre budget personnel et en second lieu pour la planète !

Je sais que vous en avez déjà parlé entre voisins, et que certains sont inquiets quant au financement de ces travaux. Aujourd'hui, je ne peux pas donner de chiffres, parce que nous n'avons pas encore tous les devis de ce que nous pensons avoir à faire, notamment la toiture et l'isolation extérieure des murs, il faudra attendre les résultats du DTG (voir ci-contre) pour vous proposer un PPT définitif chiffré, qui nous donnera un ordre de grandeur. De toute façon, nous devons probablement en passer par des appels d'offre pour choisir les entreprises (retenir la meilleure proposition de service offrant le meilleur rapport qualité-prix). Il est probable que les travaux — ils ont peu de chance de commencer avant la fin 2024 — seront étalés sur environ 3 ans. Voire davantage...

Pour revenir au financement, la sagesse serait dans un premier temps de voter l'augmentation de la cotisation annuelle au fonds de travaux ALUR, c'est à dire de passer des 5% obligatoires à au moins 8% — voire 10% du budget annuel voté (92 000,00 €), afin de mettre des fonds de côté (nous avons déjà actuellement environ 24 000,00 €) pour pouvoir financer en partie les futurs travaux indispensables. Cette épargne volontaire si elle est adoptée dès à présent, permettrait à chacun d'alléger ses futurs appels de fonds pour travaux. Ensuite, au lieu de rembourser (sous forme d'avoir sur de prochains appels de fonds) les trop perçus sur travaux de 2022 et 2023 (votés et fonds appelés, mais travaux non exécutés — environ 11 000,00 €, et environ 8 000,00 € sur les fenêtres) puisque nous les avons déjà payé, il conviendrait de les bloquer sur un compte pour compléter le fonds ALUR. Ce qui veut dire — si on approuve cette solution — que fin décembre 2024 nous aurions à disposition environ 43 000,00 € pour faire face aux premières dépenses...

Pour le Conseil syndical, Alain Royer

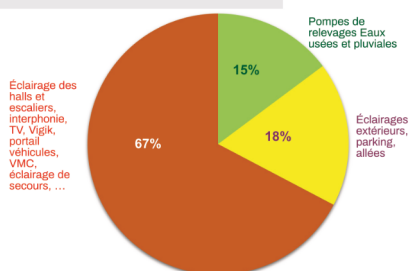
¹ Concernant le DPE, consultez la page dédiée sur notre site internet.



Les dépenses (en 2022)

A) L'électricité

RÉPARTITION DES CONSOMMATIONS ÉLECTRIQUES EN 2022

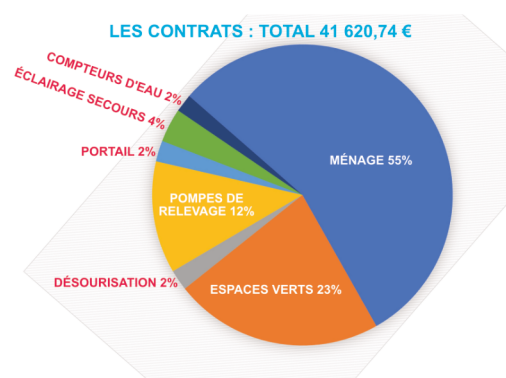


Pour l'année 2022, la dépense totale a été de 3 603,72 €, dont 527,48 € de TVA. Depuis l'installation des nouveaux luminaires à LED sur le parking et l'allée centrale entre bâtiments et box extérieurs, ainsi que les potelets devant les halls, la dépense sur ce poste éclairage extérieur a bien baissée (moins 683,87 € par rapport à l'an dernier). Sur le poste Pompes de relevage, il n'y a malheureusement pas d'économies à réaliser. Là, où on peut améliorer les économies, c'est sur l'éclairage des halls et escaliers intérieurs.

Ce qui coûte probablement le plus cher, c'est l'ouverture des portes d'entrée, et l'ouverture et la fermeture du portail véhicule, là pas d'économie à espérer. La modernisation de la ventilation pourrait peut-être se montrer moins « énergivore »... À voir !

B) Les contrats d'entretien

Ils sont nombreux, mais indispensables : le nettoyage des locaux, l'entretien des espaces verts, l'entretien des pompes de relevage des Eaux Usées et des Eaux de pluie, la vérification des éclairages de secours et des systèmes d'évacuation des fumées dans les escaliers, l'entretien de la VMC, la dératisation, l'entretien du portail entrée-sortie des véhicules, la maintenance des compteurs d'eaux, ...



C) Les petites et moyennes réparations ponctuelles

Elles sont encore assez nombreuses ! On ne va pas les détailler ici, mais c'est une dépense totale de 17 534,21 €, dont 9 615,00 € de réparation de toiture suite à tuiles cassées par la grêle (halls 2, 5 et 6) !

D) Les frais de gestion

Honoraires du syndic, location de salle pour la tenue de l'AG, frais postaux pour l'envoi des convocations et du PV de l'AG, suivi des procédures contre les mauvais payeurs, frais de notaires, pour un total de 16 263,38 €, dont 9 960,00 € de rémunération du syndic.

E) Reste un point obscur et assez inexplicable, la forte consommation d'eau...

L'an dernier nous avons une consommation totale de 1 724 m³ dont 1 259 m³ de consommation des copropriétaires, soit 465 m³ à charge de la copropriété — ce qui semble énorme. A priori, il n'y a plus de compteurs individuels défectueux, et pas de déperdition dans les conduites. Comme chacun le sait, 1m³ = 1 000 litres, la femme de ménage utilise 2 seaux de 10 litres par hall 2 fois par semaine, soit 40 litres X 6 halls = 240 litres par semaine, soit 12 480 litres par an, arrondissons à 15 m³. Question : où passe le reste ? Soit le compteur général à l'entrée de l'avenue des Tilleuls est mal réglé, soit il y a des compteurs individuels qui sont coincés — mais OCEA a vérifié tous les compteurs, soit il y a des fuites dans les colonnes montantes dans différents halls... le goutte à goutte peut coûter cher (ça a été le cas hall 3) !. À vérifier... Certes, 2 à 3 fois par an, il y a un curage des canalisations d'eaux usées à l'aide d'un camion hydrocureur dont la citerne contient entre 12 m³ et 20 m³ selon le modèle. Mettons les choses au pire, ça peut faire 60 m³/an en remplissage. Les espaces verts ne sont pas arrosés ! Et pour l'année 2022 nous avons 2 367 m³ soit 643 m³ de plus que l'an dernier ! Malheureusement, nous n'avons pas reçu le décompte des 41 appartements.

LE POINT SUR LE CHANGEMENT DES FENÊTRES

Dépenses		Recettes	
Motif	Montant	Origine	Montant
<i>Honoraires</i>		Subvention ADP	208 055,00 €
SOFRAITE	22 024,21 €	Appels de fonds par syndic	123 380,12 €
SOCOTEC	2 921,31 €		
Syndic	3 600,00 €		
Marché passé avec IRIS	294 663,70 €		
TOTAUX	323 209,22 €		331 435,12 €
BALANCE : 331 435,12 € - 323 209,22 € = Excédent de recettes de 8 225,90 €			

Explications...

Pour mémoire, rappelons que l'opération changement des fenêtres a fait l'objet d'un appel d'offre auprès d'entreprises, ce qui a donné lieu après sélection de l'entreprise la mieux disante — qualitativement et financièrement, à la signature d'un contrat appelé « marché » pour un montant « global », toutes prestations comprises, de 294 663,70 €. La subvention ADP versée a été de 208 055,00 €. L'évaluation du coût approximatif par appartement a été faite par l'entreprise IRIS après visite de tous les appartements, et tenait compte des options retenues par chacun des propriétaires comme les fenêtres oscillo-battantes, et le rabotage de certaines portes. Nous connaissions le montant des honoraires de SOFRAITE, SOCOTEC, et du syndic, c'est tout. Restait une inconnue de taille, la fourniture et la pose dans 2 appartements (halls 2 et 5) du coût des verrières (parties communes) et des fenêtres coulissantes (chaque fenêtre coulissante a été facturée au prix d'une fenêtre normale à chacune des propriétaires concernées, le surcoût a été pris en charge par la copropriété). IRIS nous avait donné un ordre de grandeur, mais rien de précis. Nous avons donc proposé au syndic, notre estimation personnalisée au plus juste, appartement par appartement, de ce qu'il fallait appeler comme fonds pour faire face aux dépenses — et surtout n'avoir rien à redemander aux copropriétaires à la fin des travaux. **C'était une erreur de raisonnement ! Que j'assume totalement...** Nous aurions dû partir de la dépense totale prévue de 323 209,22 € déduire 208 055,00 € de subvention et faire payer chacun en fonction de ses tantièmes. On ne se serait pas cassé la tête à faire des tableaux Excel d'enfer... Mais ça aurait été très injuste, tant pour un même type d'appartements il y a de différences. Par exemple il y a des T1 (appartement 1 pièce + cuisine), avec 2 menuiseries et d'autres avec 5 menuiseries ! Des T2 (appartement de 2 pièces + cuisine) avec 3 menuiseries et d'autres avec 6 menuiseries ! Mais avec cette solution de facilité de calcul aux tantièmes, chacun aurait payé sensiblement pareil...

Aujourd'hui, tous les comptes fournisseurs sont soldés. Mais, conformément au marché signé, IRIS nous a fait des factures globales et non individualisées par appartement. Il est donc impossible de calculer si M. Machin a trop payé ou si Mme Truc doit quelque chose à la copropriété ! Cet excédent perçu par le syndic (8 225,90 €) ne peut absolument pas être individualisé. Et que faire avec les appartements vendus depuis ? Soulignons que le grand perdant de cette opération a été IRIS, qui compte tenu des options et des surprises techniques sur les verrières, n'a pu facturer les 17 134,13 € de supplément. Si ces suppléments avaient été facturés, nous aurions eu un trou de trésorerie — un peu supérieur au trop perçu ! Et là, il aurait fallu rappeler de nouveaux fonds ! Ça et les retards de versements de subvention par ADP, ont failli mettre l'entreprise en faillite !

Alors, le Conseil syndical propose que ce trop perçu (8 225,90 €) soit affecté sur un compte destiné à provisionner des fonds pour engager certains des travaux à venir.

Lorsque ce compte « changement des fenêtres » aura été approuvé en AG, le syndic pourra éventuellement faire une attestation individuelle indiquant le montant que vous lui avez payé au titre du changement de vos fenêtres. Pour rappel, les personnes qui ont fait changer leurs volets, ont eu une facture de IRIS, le syndic n'est en rien concerné par ce sujet.



L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE AURA LIEU LE 15 FÉVRIER 2024 À 18 H 30,

NOTEZ LE SUR VOTRE AGENDA, ET VENEZ !

ÇA PEUT ÊTRE UTILE ! QUELQUES RAPPELS...

Il est rappelé à ceux qui l'ignoraient encore que le règlement de copropriété stipule que « en cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement (de son box et de sa cave) à une personne résidant effectivement dans le même quartier et dont l'adresse devra être portée à la connaissance du syndic, lequel syndic ou son représentant sera autorisé à pénétrer dans l'appartement durant cette absence, pour parer aux cas urgents ». On peut ajouter la même obligation aux propriétaires de box situés sous les appartements dans lesquels passent des canalisations d'évacuation d'eaux usées... Ça éviterait d'avoir à faire ouvrir les portes en cas d'urgence ! Ça vient d'arriver l'été dernier...

Les copropriétaires de jardins privatifs sont tenus de laisser l'accès libre aux regards d'eaux usées et pluviales (pas de fermeture à clé !).

Le stationnement des véhicules n'est autorisé que dans les emplacements réservés à cet effet. L'entrée et la sortie des véhicules doit se faire à vitesse très réduite (10 km/h maximum), pensez aux enfants !.

Il va bientôt nous être proposé le compostage de nos déchets tels les épluchures de fruits et de légumes, restes de repas, etc pour réduire les quantités de déchets.

Le compost est un mélange de déchets organiques d'origine végétale qui se décompose en un produit comparable à du terreau fin, sous l'action de micro-organismes présents dans la nature (vers de terre, champignons microscopiques...).

Des Lombricomposteurs avec des vers de terre (pour l'habitat collectif) sont disponibles, d'une contenance de 600 litres ou 1 000 litres. Il est évident que ces récipients ne tiendront pas dans nos locaux poubelle ! Sans compter les odeurs ! Si nous décidons d'opter pour cette solution écologique, ou qu'on nous l'impose, il faudra obligatoirement installer ces conteneurs à l'extérieur, près du portail véhicules pour faciliter la collecte... Ça supposera moins de places pour les voitures !

Nous organiserons prochainement une enquête pour connaître votre avis sur le sujet.

Une fois n'est pas coutume... mais c'est nouveau, au lieu de jeter, donnons !

LA BOISSYCLERIE, Donnez une nouvelle vie à vos objets ! C'est un tiers-lieu solidaire, ouvert à toutes et tous, où vous pouvez donner vos vêtements, chaussures, vélos, profiter de tous petits prix dans la boutique de vêtements et de vélos, ...

2 rue Jacques Prévert, à Boissy. Site internet : <https://www.boissyclerie.com>

N'oubliez pas de consulter notre site internet : <https://residence-du-lac.site>

Il contient une multitude d'informations sur notre résidence, comme le règlement de copropriété et le règlement intérieur, ce qui est commun ou privatif, les charges, les Assemblées générales, les travaux, la loi climat, les projets, le stationnement. Mais vous pouvez aussi nous poser des questions et lire les réponses déjà faites. Le site est actualisé aussi souvent que possible, par la mise à jour des pages ou la création de nouveaux sujets, en fonction des événements, de l'actualité, des questions posées, etc.