Ces remarques sont exclusivement destinées au Conseil Syndical POUR ETRE AMENDEES dans le but de présenter UN PROJET COMMUN A RENOVA  puis en assemblée.

REMARQUES et QUESTIONS SUR L’ETUDE :

Mieux nous situer

 A ce jour, quelle est l’appréciation globale concernant notre immeuble sur le plan des économies d’énergie ? Les graphiques donnent des indications mais nous aimerions mieux nous situer par rapport à d’autres immeubles et aux obligations légales.

Consommations ? Dépenses d’énergie ? Comparaison avec d’autres modes d’énergie ?

 Selon les grilles de vos tableaux les performances thermiques sont- elles exécrables ou moyennes ?

Au regard de différents camemberts on semble se situer dans les principales rubriques au début des coef Up w m2kà 2 ,20 sur une échelle qui va jusqu’à 4 et pour les étiquettes énergétiques, légèrement en dessous de D (les zones jaunes étant très larges) dans le cadre de l’échelle de A à G ( page 42).

Compte tenu des résultats de l’étude, quelles sont les mesures qui nous sont imposées par la loi et avec quelle échéance ?

L’étude répond-elle à l’obligation de réaliser un audit énergétique avant le 31 12 2016 ?

L’étude est-elle conforme au Diagnostic Technique Global prévu pour 2017 qui prévoit, d’ici 2050, une réduction de 50 % des consommations énergétiques ?

 A ce titre, si nous avons bien compris, La loi impose de faire des travaux d’isolations lors de réfection et d’entretien lorsque les consommations énergétiques sont supérieures à 330 kWhep/m2 par an. Sommes-nous concernés ? Ce critère concerne t il la consommation totale ? Si c’est le cas nous serions à 212 ( page 40).

 Part des charges d’énergie dans nos dépenses ?

 En moyenne, selon nos relevés, les dépenses de consommation énergétique représentent environ 30 % des dépenses courantes de notre immeuble ( environ 145000 € ).

Avons-nous des comparaisons avec d’autres immeubles ?

 Par rapport à d’autres copropriétés quelle appréciation devons-nous porter sur un prix de chauffage brut et avec eau chaude par m2 pour notre résidence ?

 Pour mémoire, sur la base des dépenses globales, y compris l’abonnement, la maintenance et l’eau chaude, nos dépenses sont de 60243 € ttc .Et Exclusivement en consommation y compris l’eau chaude 44860 ttc (ces chiffres n’incluent toutefois pas les charges du surpresseur).

A l’examen des comptes 2013 (dont je reprends mes notes ), le m2 d’eau est facturé 10,35 . Est- ce bien ?

Par ailleurs, les relevés privatifs présentent un écart important : pour 1020 m3, 7395€ d’eau chaude sont comptabilisés et 3162 € de relevé d’eau chauffée ? Ces points restent à valider et, en particulier, avec les chiffres au 30 9 2014 . Il reste également à valider les chiffres au 30 9 2015 .

QUESTIONS SUR LES ECONOMIES

 Les déperditions pour le renouvellement de l’air sont de 23 %. Comment la ventilation proposée peut-elle économiser un tel pourcentage ( page 49) ? Quel est le lien avec la régulation automatique du chauffage ?

La chaleur dans la chaufferie nous semble très forte. Y a-t-il un remède ? La vapeur résiduelle sort dans le jardinet et abime le mur. Y a-t-il une solution ?

il y a un surpresseur et un contrat de maintenance. Il faudrait inclure dans l’étude son coût (page 41 près de 600€ par semestre ?) Est-ce normal qu’il soit indépendant du contrat SFFE ?

Que faut –il conclure de votre étude des consommations réelles et simulées de la page 21 ?

Nous ne voyons pas de déperdition page 39) du fait du mauvais fonctionnement ou du mauvais équilibrage de la chaufferie ? Pourtant c’est un problème soulevé en permanence ? Les seules solutions sont-elles exclusivement de mettre ou de faire fonctionner des thermostats partout et d’équilibrer les colonnes ?

Si nous installions sur tous les convecteurs et radiateurs des robinets thermostatiques quel serait le coût et les gains en économies ?

Le projet global :

Sur la base d’un investissement de 869808 €, sans tenir compte du ramonage des conduits de 5665 € (page 67 ), si nous comprenons bien, il faut 32 ans pour amortir les dépenses ( avec une économie annuelle théorique de 26796 € sur une dépense actuelle de 60243€ )

 Ceci ramènerait le coût à 33447 €, soit une réduction de près de 50% ( 44 %.)....sachant que dans ce coût de 33447€ figurent déjà près de 16000 € ttc d’abonnement et de maintenance…

Je reste interrogatif sur ce % d’économie en particulier dans le temps.

incidence des investissements qui ne dépendent pas de la copropriété mais d’actions privées : menuiseries , radiateurs. Total des investissements 164 069 € temps de retour 14 ans et 41 ans…

Du fait de leur caractère privatif, Il semble difficile de faire voter de tels investissements en dépit des avantages fiscaux.

REFLEXIONS DU CONSEIL SYNDICAL SUR LES MESURES A PROPOSER A L’ASSEMBLEE

SUGGESTIONS SUGGESTIONS vous avez dit SUGGESTIONS….

Lors de l’assemblée de février :

Présentation par REANOVA de son étude.

La position du conseil syndical sur des travaux sera présentée lors de l’assemblée suivante. L’idée à garder en mémoire étant de penser économie d’énergie chaque fois que nous aurons des travaux à faire.

Etant donné le coût total, il semble aujourd’hui difficile de s’engager sur un programme aussi ambitieux sans y être contraints.

On n’est pas obligé d’opter pour un scénario mais on peut décider de programmer des travaux sans date butoir.

Il serait bon toutefois, dès maintenant, comme du reste le prévoit la loi , de créer un fond pour les travaux . Compte tenu des dépenses engagées pour le toit en 2015, on peut prévoir une progressivité des versements afin de les étaler.

Par contre nous pouvons faire voter une délégation au conseil pour, par exemple, les deux investissements qui s’amortissent très vite : le ballon, l’équilibrage du chauffage : total 12000€, économies sur l’année 5000 à 6000€.

PAR AILLEURS

Nous pouvons étudier ou proposer certaines mesures qui découlent de l’étude et ne nécessitent pas d’investissements.

Revoir le contrat avec la CPCU, puissance souscrite trop forte ? Echéance du contrat pour le renégocier ?

 Contrat SFFE : voir si nous voulons un contrat d’intéressement ou un p3 ?

Proposer et définir les conditions et les normes pour changer les fenêtres, les persiennes et les radiateurs. Inciter les propriétaires à les changer. Y a-t-il un texte pour ce faire ? (Page 7)

Remontées des gaines du restaurant sur le pignon : les faire réparer ou démonter ? Elles ne fonctionnent et pas sont cassées.

Les travaux à programmer d’ici 3 ans maxi : calendrier à fixer.

Ballon d’eau chaude avec au préalable un avis de la SSFE : coût 3966€ économie annuelle 2991€

Equilibrage du chauffage sur chaque colonne : coût 7824 € gain annuel 2707 €

 A défaut de pouvoir faire rapidement des changements de radiateurs, faire vérifier tous les thermostats des radiateurs, en particulier dans les étages du bas ?

Proposer de refaire la peinture des volets en fer du RdeC

Garde-corps des balcons (étude de devis )

Calorifuger le circulateur Grudfoss( page 29) : devis

Etude d’un ravalement total ? partiel ? choix de la technique ? pignons en priorité ?

Traitement des épaufrures dans le béton : quand ?

Ramonage des conduits si ce n’a pas été fait ( page 67)