

## **Compte-rendu de la séance d'information de l'A.C.C.D du 1<sup>er</sup> octobre 2024.**

### **Participation :**

L'assemblée générale extraordinaire du bâtiment D étant prévue le 11 octobre 2024, le comité souhaitait organiser une séance d'information avant cette assemblée. Les données concernant les travaux de réfection des toitures du bâtiment D ayant été communiquées que tardivement par la régie Burnier, un délai très court s'est écoulé entre l'annonce de la date de la séance et sa tenue. Cette situation a certainement contribué à la faible participation qui s'est élevée à 17 personnes seulement ( compris les 6 membres du comité).

### **Point de situation sur l'entretien du parc et le mandat du paysagiste, l'entreprise Espaces et Jardins (E &J) selon l'enveloppe votée en AGO 2024 :**

Jean-Michel Gremaud explique qu'une séance du comité nature (CN) s'est tenue le 22 avril pour faire un inventaire des travaux à effectuer dans le parc. A cette date il était trop tard, au vu de l'avancement de la saison et du planning de l'entreprise E&J, pour effectuer les premières tailles. Il a donc été convenu de les reporter à l'automne. Vu l'ampleur du travail à effectuer, il faudra compter sur une reprise du parc durant une période de 3 à 4 ans.

En attendant l'intervention de l'entreprise E&J à l'automne, Madame Bender a proposé d'organiser une fête du jardin le 1 juin 2024 pour participer à l'entretien du parc. L'après-midi du 1 juin a donc été consacrée à nettoyer la petite forêt située entre le Club-House et l'étang, ainsi qu'à arracher les cotonéasters situés à côté du E1. La quinzaine de participants s'est ensuite retrouvée pour un apéro organisé par Mme Bender dans une ambiance bien sympathique.

Le 11 juin, une seconde réunion du CN a eu lieu, à nouveau avec l'entreprise E&J, qui le lendemain a transmis à M. Cetin un devis correspondant à l'enveloppe acceptée en AGO: il est prévu une intervention de cinq jardiniers professionnels pendant une semaine, équipés de machines (fonctionnant sur batteries pour minimiser les nuisances sonores). M. Cetin a mis un mois pour adjudger le devis. Finalement l'intervention de l'entreprise E&J est prévue pour la deuxième quinzaine du mois d'octobre. Lors de cette réunion, M. Cetin avait présenté un devis de 12'000.- Frs pour l'arrachage des cotonéasters au-dessus des couverts du bâtiment F. Il a été décidé que M.Botelho pourrait s'en charger.

Suite aux remarques de l'entreprise E&J estimant qu'il ne faut pas laisser tout le temps les coupes d'herbe au sol, M. Cetin devait s'occuper de l'acquisition d'un bac de récupération de l'herbe à installer sur le tracteur. Malheureusement en août, avant le départ en vacances de M.Botelho, le bac n'avait toujours pas été livré.

Aucune autre réunion de la commission nature n'a été agendée pour l'instant et on attend l'intervention de l'entreprise E&J pour fin octobre.

### **Point de situation sur l'avancement de l'étude et les travaux de rénovation des toitures au bâtiment D :**

Pour compléter le PV de la Régie Burnier du 30 septembre 2024 à ce propos, M. Polier rappelle qu'après une discussion interne au comité, il avait été décidé d'ouvrir des discussions en comité restreint avec le Bureau d'architectes Cornaz et Associés Sàrl pour la suite de leur mandat.

Lors d'une réunion entre ce comité restreint et le bureau d'architectes, une série de questions et de conditions ont été posées par le comité. Le bureau d'architecte acceptant de travailler en collaboration avec le comité restreint et ayant répondu de façon satisfaisante aux interrogations, le comité restreint a estimé qu'il était possible d'aller de l'avant avec ce bureau, en tout cas pour la rénovation de la toiture du bâtiment D.

Le comité restreint a ainsi participé durant une journée aux discussions de pré-adjudication avec trois entreprises d'échafaudages, deux entreprises de charpentes et trois entreprises de ferblanterie couverture. De ces discussions, il est apparu, entre autres, qu'il valait mieux prévoir une toiture provisoire sous forme de bâches permettant de travailler en dessous plutôt qu'une grue de levage.

Suite à la remise des devis définitifs des entreprises, le comité a donné son avis sur les trois entreprises qu'il estime le plus à même d'entreprendre ces travaux. Cette recommandation sera présentée lors de l'AGE des copropriétaires du bâtiment D. De toute façon, le choix final revient clairement aux copropriétaires concernés. Le prix final correspond peu ou prou à l'estimation que la régie avait soumise aux copropriétaires lors de l'AGO de 2022.

### **Point de situation sur la production photovoltaïque (PV) au bâtiment C :**

Jean-Paul Muller explique que:

- L'installation photovoltaïque du C1 est conçue pour alimenter la production d'eau chaude du bâtiment ainsi que les communs, l'excédent de production étant revendu à la Romande Energie. Depuis sa mise en fonction en 2020, la production électrique solaire a rapporté environ 9000.- Frs.
- L'installation photovoltaïque du C2, plus petite que celle du C1, est conçue pour alimenter la consommation des communs ainsi que celles des ménages, l'excédent de production étant également revendu à la Romande Energie. Les ménages souhaitant profiter de cette production d'énergie solaire sont regroupés en une communauté d'autoconsommateurs. Depuis sa mise en fonction, un peu plus tardive que celle du C1, cette production solaire a apporté environ 7000.- Frs à la copropriété.

Il est à remarquer que les gains liés à la revente de l'énergie excédentaire à la Romande Energie sont très variables, car liés au prix de rachat fixé par cette dernière, soit 6 à 8 cts. le kWh en 2020 à 18 cts en 2024. De plus, ce prix de rachat est amené à fortement diminuer ces prochaines années et pourrait de plus varier de trimestre en trimestre en fonction de la production, donc moins élevé en été et plus en hiver.

Actuellement, une communauté d'autoconsommateurs a dû être créée sur l'installation C1 au début de cette année. Il est à déplorer que, suite à des problèmes liés aux branchements faits par les électriciens mandatés pour ce travail, nous n'avons plus de vision claire sur l'énergie qui est autoconsommée et celle qui est revendue. Il est actuellement impossible de savoir si le C1 perd ou gagne de l'argent.

De fait, clairement, cette communauté d'autoconsommateurs pour le C1 n'aurait pas dû être créée, les nouveaux ménages consommateurs devraient être ajoutés à la communauté d'autoconsommateurs déjà en fonction au C2, puisque faisant partie du même bâtiment. Cependant, cette façon de procéder rencontre des difficultés administratives.

Il faut vraiment, lors des prochaines rénovations, se poser la question de savoir s'il ne vaut pas mieux utiliser l'énergie solaire seulement pour la production d'ECS et la consommation des communs, l'excédent de production étant revendu à la Romande Energie. D'autant que, comme Jean-Paul Muller l'explique, dans son cas, il a économisé environ 10.—Frs/mois.

Un participant demande s'il est prévu d'installer des panneaux solaires thermiques pour la production d'eau chaude. Pour l'instant ce n'est pas le cas. La question s'était posée pour le C, mais, à l'époque, deux arguments importants avaient été avancés:

- D'une part, en installant des panneaux thermiques sur le toit, cela nécessitait de gros travaux de plomberie pour amener l'eau chaude solaire dans le local de production d'eau chaude du bâtiment, c'est à dire: pose de canalisations, perçage de dalles, nécessité d'avoir un échangeur de chaleur conséquent ( à cause des problèmes de gel l'hiver il faut disposer d'un système à flux séparé ).
- D'autre part, la consommation d'eau chaude étant plus faible en été qu'en hiver et la production solaire la plus forte en été, les installations solaires thermiques connaissent des problèmes de surchauffe en été, il faut donc prévoir un système d'évacuation de l'énergie excédentaire. Toute cette énergie est donc perdue, alors qu'avec le photovoltaïque ce n'est pas le cas.

**Point de situation sur le projet d'installation des panneaux photovoltaïque au bâtiment D :**

Selon Julien Dufour, il est difficile de donner des réponses éclairées sur cette partie du dossier, car il a reçu les cinq offres la veille de la réunion. Il est également difficile de faire directement un comparatif entre ces offres puisque le nombre de panneaux, leur puissance nominale, les options ne sont pas toujours les mêmes, certaines options ne sont pas totalisées. Techniquement, il faut également contrôler si les câblages électriques du bâtiment sont suffisants pour les puissances proposées, etc... Un peu de temps est encore nécessaire pour que le comité puisse donner ses conclusions sur ce point. Il faut également que les copropriétaires du D votent une enveloppe en faisant confiance au comité pour le choix de la meilleure option possible.

Pour l'heure, la question la plus importante est de savoir s'il faut continuer avec la création de communautés d'autoconsommateurs qui, comme on le voit au bâtiment C, apportent plus d'inconvénients que d'avantages réels: le gain financier moyen par participant à la communauté est d'environ 150.-Frs/an une fois les frais déduits. Le coût de réalisation des branchements au D est de l'ordre de 12'000.- Frs. selon l'une des offres qui inclus cette prestation. Pour les membres du comité qui se sont intéressés à cette question, il vaut mieux prévoir en priorité une installation solaire qui permette de couvrir le plus possible la production de l'eau chaude sanitaire et la consommation des communs, les excédents de production étant revendu à la Romande Energie. Il faut également prendre en compte la surface de panneaux qui pourra réellement être installée sur les toits du bâtiment compte tenu de leur configuration particulière, des terrasses des attiques et des cheminées (ombres portées). Cette étude n'a pas encore été faite.

Certes, comme le relève un participant, l'autoconsommation est plus intéressante pour les habitants qui résident à l'année, comme ce fut le cas d'un copropriétaire au bâtiment C qui a déménagé entre-temps. Dans ce cas, il est alors nécessaire de procéder à différents réglages pour optimiser sa consommation durant la journée.

**Point de situation sur l'entretien et la gestion des parties extérieures.**

Jean-Paul Muller explique qu'il vient rarement aux Chesaux-Dessus et qu'à cette occasion il a l'habitude de faire un tour de la copropriété. Lors de son dernier passage, il a constaté que l'état des extérieurs de la copropriété laissait passablement à désirer en constatant notamment:

- que les globes des luminaires n'étaient pas nettoyés,
- que certains d'entre-eux ne sont plus posés correctement,
- que le lampadaire devant le bâtiment E6 n'était toujours pas remplacé et ce depuis 2 ans et qu'il a interpellé la régie Burnier à ce propos.
- qu'il y avait depuis un certain temps une roulotte de chantier stationnée sur une place en location à côté de l'étang,
- que, dans le parking central, une voiture est en décomposition avancée et que des pneus sont stockés de manière sauvage etc...,
- que les massifs proches des entrées n'ont pas été taillés,
- que la carbonatation qui affecte le parapet de la sortie du parking central faisait tomber des blocs de ciment.

En ce qui concerne les massifs, l'attente est en partie liée à l'intervention de l'entreprise Espace & Jardin comme expliquée précédemment qui doit avoir lieu fin octobre.

**Point de situation sur le cahier des charges et le contrat des concierges :**

Plusieurs copropriétaires ont fait remonter à la Régie leur insatisfaction concernant le travail du service d'immeuble (comme mentionné lors du PV sur l'activité du comité envoyé récemment). Il faut espérer que le recadrage des concierges opéré par la régie dernièrement, porte ses fruits. Il semble que ce soit le cas puisque par exemple les lampadaires ont été nettoyés rapidement après.

Les conditions du contrat de travail des concierges aux Chesaux-Dessus sont très particulières, voici un rappel de ces principaux points :

- La résiliation du contrat de travail entre l'un des concierges et la PPE entraîne la résiliation du bail à loyer de l'appartement de fonction pour la même date.
- Le concierge a l'obligation de rester aux Chesaux-Dessus en cas de prévisions de chutes de neige, jours fériés, samedi et dimanche inclus. Il ne prend pas de vacances du 15 octobre au 15 avril ou seulement avec l'accord préalable de l'administrateur.
- Le travail étant directement lié aux activités saisonnières, le temps de travail peut varier en fonction des besoins.
- Il est stipulé que le poste de conciergerie ne peut être attribué qu'à un couple et de ce fait les deux contrats de travail sont liés.

De plus, il existe un cahier des charges spécifique pour le travail du service d'immeuble aux Chesaux-Dessus, qui prévoit les tâches suivantes :

- Le nettoyage des entrées et des escaliers une fois par semaine .
- Le nettoyage régulier des vitres des parties communes ainsi que des locaux à containers.
- Le balayage des accès des couverts à voitures, des routes et des entrées de la copropriété, ainsi que les garages souterrains.
- La sortie et la rentrée des containers ainsi que leur nettoyage régulier.
- Le contrôle régulier des éclairages (intérieurs et extérieurs), des minuteries de tout l'ensemble, des installations de ventilation, des chauffe-eaux et des locaux techniques en général.
- L'ouverture et la fermeture des appartements en cas de travaux .
- La surveillance pendant les travaux si nécessaire.
- Les relevés réguliers des compteurs d'eau des bâtiments et de l'étang.
- La mise en place des écoulements pour l'hiver.
- La mise en place des treillis sur les grilles d'égout.
- La tonte ou le fauchage régulier de l'herbe (14'000m<sup>2</sup>), l'arrosage si nécessaire, l'entretien régulier des massifs, des bordures et plates bandes, l'élagage des buissons et petits arbres jusqu'à 3m de hauteur.
- Le ramassage régulier des feuilles mortes, le nettoyage annuel des globes (éclairage extérieur), l'entretien et la peinture des piquets à neige, le balisage des voies d'accès.
- Dénéigement des entrées (facturé séparément lorsque en dehors des heures de travail),
- Dénéigement des balcons (facturé séparément),
- Nettoyage des grilles, sauts-de-loup, enlèvement des « carottes » de glace si nécessaire.
- Sablage et salage (facturés séparément lorsque en dehors des heures de travail).
- Surveillance, enclenchement et déclenchement du chauffage dans les entrées et des nattes chauffantes lié à l'accès au parking souterrain du bâtiment B, entretien de l'ensemble du matériel du parc.
- Tous les travaux nécessaires qui peuvent se présenter.
- Assistance aux copropriétaires.

#### **Point de situation sur le niveau d'eau du lac qui a fortement baissé cette année:**

Cela fait plusieurs années que nous constatons des baisses importantes du niveau du lac chaque été, la raison de cette baisse a été mise sur le compte des étés particulièrement secs et de la forte évaporation qui en résulte. Ce printemps, malgré plusieurs épisodes pluvieux plus importants que la moyenne, le lac a baissé d'au moins un mètre en une semaine. Il a été convenu de chercher la source du problème du côté du dispositif technique de régulation du niveau de l'eau du lac.

Pour mémoire, l'étang est alimenté par la récupération des eaux de pluie des toitures des bâtiments A-B-C-D. Il existe également un dispositif permettant de compléter l'apport d'eau en utilisant l'eau du réseau, ce dispositif est situé du côté des places de parc à côté du lac. Toutefois, la Commune n'autorise plus d'utiliser l'eau du réseau pour maintenir le niveau du lac, sauf dans des cas particuliers. Le prix de l'eau est alors fixé à 2,50 Frs le mètre cube.

Le dispositif de régulation du niveau de l'eau est composé des éléments suivants : une grille au fond du lac, située à environ - 6 mètres par rapport au niveau habituel, reliée à une conduite fonctionnant selon le principe des vases communicants: si l'eau monte au-dessus d'un niveau de référence, l'eau se déverse dans une chambre gérant le trop-plein, puis s'écoule dans un puits comprenant un dispositif d'infiltration dans le terrain. Si ce n'est pas suffisant, l'eau s'écoule de la chambre dans des conduites existantes pour l'évacuation des eaux de pluie. Ce dispositif de régulation est situé en face du bâtiment B2 à l'endroit du bosquet situé au bord du lac vers le grand pin. Actuellement seul le regard du puits d'évacuation dans les conduites existantes est visible, les regards pour les autres chambres sont probablement enfouis avec le temps sous plusieurs dizaines de centimètres de terre.

Il a été convenu avec Monsieur Cetin que, lors de la préparation des travaux pour les places de parc, l'entreprise Natalini interviendrait avec une pelle rétro afin de trouver les regards des autres éléments. Ceci permettrait d'effectuer des recherches et de les contrôler. Actuellement nous sommes dans l'attente du résultat de cette recherche.

### **Point de situation sur le temps d'arrivée de l'eau chaude :**

Lors de notre séance d'information de l'an passé, plusieurs participants nous ont fait part du temps d'attente relativement long pour obtenir de l'eau suffisamment chaude au robinet.

Pour mémoire, lors de la réfection des systèmes de production d'eau chaude durant les années 2003 à 2006, il avait été décidé, en assemblée générale, de supprimer la circulation d'eau chaude, car celle-ci était beaucoup trop coûteuse en énergie.

Des rubans chauffants avaient été installés en compensation à cette suppression. Malheureusement, il a été possible d'installer ces rubans chauffants seulement sur les parties horizontales aux plafonds des sous-sols et des vides sanitaires. Les coûts pour installer des fils chauffants sur les montées verticales des colonnes d'alimentation des appartements avaient été estimés trop onéreux en regard des débits considérés et ainsi de l'économie réalisée. Les économies sur le coût de l'énergie, à l'époque, avait été estimés à environ 300 francs par an et par appartement.

Mandaté pour faire cette étude, l'ingénieur avait, par ailleurs, rendu attentif les copropriétaires au fait suivant:

*Afin d'améliorer sensiblement les critères de temps de soutirage et compte tenu des circonstances énumérées, il y a lieu de procéder périodiquement au nettoyage des embouts filtrants (en forme de nid d'abeilles (Néoperl)) de la robinetterie, communément appelés « brise-jet ». Cette opération peut se faire une fois par an: dévisser les filtres et les immerger durant une à deux heures dans une bassine remplie de simple vinaigre de vin. Vous verrez, les résultats sont évidents. En effet, des particules en suspension dans l'eau et la précipitation calcaire, même minime, provoquée par l'augmentation de la température de l'eau peuvent obturer les filtres fins et ainsi contribuer à une diminution considérable du débit. Les incrustations de calcaire (carbonate de calcium) citées ci-dessus seront également réduites de manière substantielle avec l'installation d'appareils de traitement de l'eau (adoucisseurs) et le maintien de la température à 60°C maximum, ce qui a été fait. Lors de l'utilisation des points de soutirage, ne laissez pas les robinets ouverts inutilement.*

Pour cette raison, lorsqu'on constate que l'eau chaude tarde à arriver, il faut prévoir un détartrage des filtres des robinets, car ce n'est pas forcément le temps du soutirage mais la quantité d'eau soutirée qui est déterminante. Il est naturellement possible qu'il y ait des pannes sur les fils chauffants horizontaux ou les adoucisseurs, pour cette raison, il est important de faire part à l'administrateur du temps mais aussi de la quantité d'eau soutirée.