

1) - La vie de l'association.

BLEU LITTORAL'OR

Ce qui s'est passé

Le 25 février 2010 s'est déroulée l'Assemblée Générale annuelle.

Une cinquantaine de participants étaient présents.

La situation budgétaire est satisfaisante. La Fiduciaire MADAR ASSOCIES assure le contrôle des comptes.

Les comptes et le budget prévisionnel ont été approuvés à l'unanimité.

Le bilan des actions de l'année écoulée a été présenté :

- quatre réunions à thèmes,
- participation au grenelle de l'environnement grand mottois,
- participation au boulevard des associations de LA GRANDE MOTTE,
- édition de trois Newsletters,
- mise en place du site internet

Pour l'année en cours la poursuite des actions initiées est prévue mais également la présence à différentes manifestations locales ou régionales, avec la participation des partenaires, l'organisation d'un salon, au palais des congrès de LA GRANDE MOTTE, le vendredi 26 novembre 2010.

Serge OTTAWY a conclu en remerciant tous les membres de l'association sans les quels cette association n'existerait pas et les a invité à partager le pot de l'amitié.

Le 17 mars 2010 s'est déroulée une réunion à thèmes traitant des incidences du grenelle de l'environnement sur les résidences bâties.

On pourra lire, plus loin, quelques réflexions sur le sujet.

C'était l'occasion de présenter le résultat des premières réflexions de Bleu Littoral 'OR sur le sujet avec comme conclusion : l'obligation de passer, au préalable, par un audit énergétique.

Cette réunion permettait d'aborder la mise en œuvre et l'exploitation de panneaux solaire photovoltaïques sur les toitures terrasses des immeubles.

Un promoteur en installation photovoltaïque investit, réalise et verse une location à la copropriété.

Affaire à priori séduisante mais qui demande à être approfondie et affinée.

Les actions à venir

REUNIONS A THEMES

Le 19 mai 2010 :
A la salle de Haute Plage
A 16 h00.

Nous y parlerons :

- de l'isolation des résidences existantes, par l'extérieur ou par l'intérieur (les isolants minces).

Une collation clôturera cette demi-journée.

L'ESPACE PORTAIL DE NOTRE SITE

Cet espace n'est accessible qu'aux membres de l'association et à nos abonnés.

Son accès est conditionné à l'attribution d'un code que vous pourrez demander à bleulittoral-or@orange.fr à partir du 01 mai 2010.

Ce portail comporte trois modules :

- Espaces informations,
- Espaces dossiers,
- Questions/réponses.

Le premier module est constitué par une série de fiches d'information ou techniques déjà nombreuses et qui sera enrichie au fur et à mesure.

Le deuxième module présentera des dossiers complets, plus particulièrement techniques ou faisant le point sur des sujets divers en relation avec l'habitation.

Le troisième module est un recueil des questions et réponses que vous vous posez ou que nous nous posons.

Souvent redondantes ces questions /réponses vous permettront au fil du temps de trouver immédiatement la réponse à votre question.

Alors, **n'hésitez pas,**

Présidents de conseil syndical
Abonnez-vous
Au portail de Bleu littoral 'OR :

50 centimes d'Euros
par lot principal de copropriété,

soit 50 Euros
pour une copropriété de 100 lots.

Vous pourrez nous poser autant de questions que vous voudrez.

2) – Réflexions à propos du grenelle de l'environnement.

- Réchauffement climatique ???
- Augmentation du CO2 ???

Est-ce une réalité ou se fait-on quelque peu abuser ?

Je n'ai pas les capacités pour répondre.

Mais en revanche,

- **ce qui est concret** c'est que le bâtiment est le plus gros consommateur national en énergie : plus de 40 % de la consommation énergétique nationale, près de 25 % des émissions de CO2. 31 millions de logements comptent pour deux tiers.

- **ce qui est réel**, c'est que les énergies fossiles vont s'épuiser et que l'énergie coûtera de plus en plus cher ;

- **nos actes impliquent l'avenir de nos enfants.**

A LA GRANDE MOTTE, nos bâtiments ont été construits à partir des années soixante, sur des normes d'il y a 40 à 10 ans, pour une énergie considérée comme abondante et peu chère.

Aujourd'hui, il faut les adapter :

- à une demande qui recherche un habitat qualitativement différent,
- à une poussée démographique forte,
- à une évolution dans les comportements : on ne consommera plus de la même façon, on ne brûlera plus l'énergie, on ne polluera plus comme avant.
- il faudra les rendre accessibles au handicap.

Aujourd'hui, il faut tenir compte :

- Que nos copropriétés, pour une grosse part, sont assez vieillissantes et cumulent de plus en plus un retard en matière de travaux d'entretien et des besoins d'adaptation aux contraintes de sécurité et de confort de notre époque.
- De l'évolution de la législation,
- Des engagements forts ; environnementaux pris au plus haut niveau de l'Etat, (Grenelle de l'Environnement).

Alors !

- Il faut être conscient : des obligations morales et des charges obligatoires qui vont s'imposer à nous, de l'incidence que ces éléments vont avoir sur notre patrimoine immobilier, notamment la **dévalorisation** de notre patrimoine immobilier.

Nous pensons que :

- Il vaut mieux être acteur que spectateur.
- Il vaut mieux s'approprier les données du problème et tous ensemble travailler pour réussir une mutation inévitable.

Dans cet esprit nous avons regardé la réglementation en vigueur et surtout essayé de déceler ce que nous réserve celle à venir.

On a eu : la Réglementation Thermique (RT) 2000 puis la RT 2005.

Il y aura la RT 2012 qui, pour faire simple, imposera pour le bâti actuel de diviser par quatre ses consommations d'énergie. Cette RT 2012 sera encore plus draconienne en termes de performance énergétique du bâtiment et de réduction de gaz à effet de serre. Elle renforcera la prise en compte des énergies renouvelables et des équipements à haute performance énergétique.

Quels travaux faudra-t-il réaliser et selon quelle urgence ?

Il y a des résidences qui ont la chance d'avoir dans leur conseil syndical des professionnels de la chose mais pour beaucoup les questions se poseront.

Il nous apparaît que la réalisation d'un **audit énergétique** est une sage solution avant de vouloir réaliser tels ou tels travaux.

L'audit va :

- faire un état de lieux, recueillir toutes les informations relatives au bâtiment et à ses installations ;
- analyser et traiter les données recueillies ;
- émettre des préconisations et établir des programmes d'amélioration.

Aujourd'hui cet audit bénéficie d'une aide de l'ADEME de 70 % du montant de la dépense.

La Municipalité de LA GRANDE MOTTE s'intéresse à cette démarche dont elle suit attentivement le développement.

Nous avons regardé sur cinq résidences le coût que cela représente en divisant le prix de l'audit par le nombre de lots de la résidence après déduction de la subvention de l'ADEME.

Le résultat est repris dans le tableau ci-dessous

Résidence	Nb d'App.	Nb de jours de travail	Part copropriétaires
A	76	11	42,64 €
B	120	5,5	13,50 €
C	54	8,5	46,34 €
D	96+villas	15	46,04 €
E	24	6	73,65 €

Trois de ces résidences ont décidé de se lancer dans l'opération.

Il est certain que si un grand nombre de résidences s'engageaient dans la démarche, Bleu Littoral'OR s'emploierait à rechercher les meilleures conditions financières pour ses adhérents.

Il faut noter également : demain, qu'en sera-t-il de la subvention de l'ADEME, alors que le parlement examinera les lois du grenelle 2 à partir du 04 mai 2010 et que le texte prévoit que l'audit énergétique sera obligatoire pour toutes les résidences de plus de 50 lots de copropriété ?

A partir de quelle date ?

Ce sont les décrets d'application qui le diront. Il y aura certainement un délai de quelques années pour réaliser mais plus de subvention.

3) – Réflexions à propos du solaire photovoltaïque.

Le Consuel a établi un bilan 2009 sur le secteur du photovoltaïque résumé ci-dessous.

Au 31 décembre 2009, un parc raccordé au réseau de 269 MW (dont 200 en métropole et 69 en outre-mer et Corse) était noté (progression de 54 % au cours du 3^e trim. 2009) ; 91% des systèmes photovoltaïques en service sont des installations de moins de 3 kW

Elles représentent 44% de la puissance installée.

Sur les 2.341 installations, soit 1.241 en métropole et 1.100 dans les Dom :

- 37% d'entre elles, soit 864, sont non-conformes.
- 72% présentent un risque d'électrocution
- les 28% restant présentent un risque d'incendie.

Principales non-conformités rencontrées :

- absence d'étiquette d'avertissement,
- plusieurs prises de terre distinctes non interconnectées
- mise en œuvre incorrecte (connexions, type de câble...).

Il ne faut pas faire :

- **N'importe quoi,**
- **N'importe comment,**
- **par n'importe qui**

Il faut penser :

- A toutes les incidences sur le support, toiture pentée ou terrasse.
- A faire faire un contrôle de l'installation par un bureau de contrôle agréé, pendant l'installation et une fois celle-ci terminée.
- A la maintenance,
- A l'assurance,
- Au remplacement de l'onduleur une fois pendant la durée de vie des panneaux,

- Que vingt ans c'est long et que le propriétaire d'aujourd'hui investit pour ses enfants.

Le MEEDDM (Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer) a décidé de modifier le décret du 14 décembre 1972 rendant obligatoire, dans le logement, l'attestation de conformité pour toute installation électrique neuve et de l'étendre aux installations de production notamment photovoltaïques

En conséquence, depuis le 22 mars 2010, toute nouvelle installation de production d'électricité d'une puissance inférieure à 250 kVA et, d'une manière générale, toute nouvelle installation raccordée au réseau public de distribution d'électricité doit faire l'objet d'une attestation de conformité aux règles de sécurité, visée par le Consuel.

Les installations solaires photovoltaïques sont directement concernées,

Sur ce sujet d'actualité, Bleu littoral est en train d'explorer différentes pistes.

Nous aurons l'occasion d'y revenir plus longuement.

4) – Informations en provenance de nos partenaires.

A la suite de questions qui m'ont été posées par des propriétaires et copropriétaires, j'ai demandé à un de nos membres de me résumer les obligations du propriétaire

vendeur ou du propriétaire bailleur en matière de dossier de diagnostic technique (Code de la construction et de l'habitation : art. L. 271-4 à L. 271-6.)

Pour le propriétaire vendeur le diagnostic technique doit comprendre les états relatifs à :

- la présence de plomb,
- la présence d'amiante,
- la présence de termites,
- l'état de l'installation intérieure de gaz,
- l'état des risques naturels et technologiques,
- la performance énergétique du bâtiment,
- l'état de l'installation électrique

Pour le propriétaire bailleur le diagnostic technique doit comprendre les états relatifs à :

- la performance énergétique du bâtiment,
- l'état de l'installation intérieure de gaz,
- l'état des risques naturels et technologiques,
- Sans oublier Une information sur les moyens de réception des services de télévision.

Ces obligations sont résumées dans le tableau de la page suivante établi pour Bleu Littoral'Or par Immodiag France, membres de l'association.

Immodiag France pourra consentir des tarifs préférentiels aux copropriétaires des résidences abonnées au portail de Bleu Littoral'OR.

Retenez quelques uns de nos partenaires



Aigues-Mortes
La Grande Motte

ENTREPRISE
DE NETTOYAGE
Professionnel
& Particulier



Zone Artisanale - BP 18
34280 LA GRANDE MOTTE
Tél : 04 67 56 67 16
Fax : 04 67 56 91 83

www.ombreetconfort.com



Plomberie - Chauffage - S.A.V. Chaudière



L'Intelligence des courants faibles



Le Stadium II - ZAC de Villeneuve (borée Autoroute Béziers-Est)
7 Rue Saint Victor 34500 Béziers - Tél. : 04.67.62.48.58
Télécopie : 04.67.35.17.67 - sermi34@orange.fr

SUD ROULETTES SERVICES



VOUS RETROUVEREZ LES COORDONNEES DE CES PARTENAIRES SUR NOTRE SITE :

« bleulittoral-or.org »

Repérage Amiante



Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de construction, contenant de l'amiante.
Obligatoire pour tous les biens dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997

Durée de validité : illimitée si négatif ou 3 ans si positif.

Vendeur Bailleur

Risque d'exposition au Plomb



Etat mentionnant la concentration en plomb dans les peintures de tous les revêtements.
Obligatoire pour tous les biens construits avant le 1er janvier 1949

Durée de validité : pour la transaction illimitée si résultat négatif et 1 an si positif. Pour la location, illimité si négatif et 6 ans si positif.

Vendeur Bailleur

Diagnostic de Performance énergétique



Rapport destiné à comparer et à évaluer la performance énergétique du bien.
Obligatoire pour tous les biens

Durée de validité : 10 ans

Vendeur Bailleur

Repérage Termites



Etat mentionnant la présence ou l'absence de termites.
Obligatoire pour tous les biens situés dans une zone classée à risque termites et délimitée par arrêté préfectoral.

Durée de validité : 6 mois

Vendeur Bailleur

Mesurage Loi Carrez ou Surface Habitable



Attestation mentionnant la superficie privative d'un lot (hors cave, garage...)
Loi Carrez : Obligatoire pour tous les biens en copropriété.
Surface Habitable : Obligatoire pour tous les biens.

Durée de validité : Renouvelable à chaque mutation ou selon évolution du bien.

Vendeur Bailleur

Etat des Risques Naturels et Technologiques



Information à l'acquéreur ou au locataire sur la situation du bien immobilier, bâti ou non bâti, au regard des risques naturels et technologiques.
Obligatoire pour tous les biens en zone définie par arrêté préfectoral.

Durée de validité : 6 mois

Vendeur Bailleur

Sécurité Installation Electrique



Etat de l'installation en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.
Obligatoire pour tous les biens disposant d'une installation électrique de plus de 15 ans ou dépourvu de certificat.

Durée de validité : 3 ans

Vendeur Bailleur

Sécurité Installation Gaz



Etat de l'installation en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.
Obligatoire pour tous les biens disposant d'une installation gaz de plus de 15 ans ou dépourvu de certificat.

Durée de validité : 3 ans

Vendeur Bailleur

- Intervention rapide du lundi au samedi
- Transmission des rapports par mail
- Facilité de paiement sans frais
- Assistance téléphonique
- Experts certifiés

Conseils et Rendez-vous au :
04 67 92 87 22

diagbox.fr



Tableau des obligations



www.diagbox.fr