

L'écho de la B.a.L

Le Conseil Syndical vous informe

EDITO

Comme nous vous l'avions annoncé lors de l'Assemblée Générale du **samedi 1er juin 2024**, nous avons candidaté au programme REHA-HERITAGES lancé, entre autres, par le ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires et le ministère de la Culture, concernant les logements qui nécessitent une attention particulière, en raison de leurs spécificités patrimoniales. Ce programme comporte, un volet d'études qui s'attachera à établir :

- un état des lieux opérationnel,
- le développement d'une boîte à outils pour accompagner le montage et la réalisation des opérations possibles

Ces études sont gratuites pour la copropriété et donneront à voir les besoins spécifiques propres aux opérations qui pourraient être mises en place pour la rénovation énergétique des résidences complexes.

Par ailleurs, le Conseil Syndical profite de cette publication pour vous faire un "suivi" sur une autre résolution votée lors de la dernière Assemblée Générale : l'aménagement arboré du canal.

Votre Conseil Syndical

Soyons Vigilants

Depuis quelque temps, des dégradations/vols sur les véhicules garés dans nos rues nous sont remontés. Nous en appelons à la vigilance de chacun pour nous remonter les problèmes survenus dans et autour de la copropriété. Le Conseil Syndical est en contact régulier avec les forces de Police pour demander des rondes plus fréquentes dans notre copropriété.

Le bien-être et la sécurité de tous passent par la communication et l'information.

L'ensemble de nos rues et impasses sont du domaine public. Pour tout constat, vous devez contacter la Police Municipale au 01 60 02 62 22 (ou la police Nationale au 17).



La Commission Sécurité

UN POINT SURE LES EPISODES ORAGEUX DE CET ETE

À la suite des précipitations orageuses de fin juillet et du 1er août, la montée des eaux de pluie dans les impasses et dans les sentes, nécessite que le CS vous apporte des précisions sur le cheminement des eaux pluviales dans (et autour de) notre copropriété.

Notre quartier ne comporte pas de réseau communal pour les pluviales à l'exception de l'allée de la Brèche-aux-Loups, entre l'avenue Auguste Houdier et la rue Sergent Kléber Doublet (au niveau du rû de la Ménagerie). Les eaux pluviales se déversent vers ce réseau communal, seulement pour les impasses situées de ce côté de l'Allée de la Brèche-aux-Loups.

Pour les autres rues, une partie de l'Allée de la Brèche-aux-Loups, l'Allée d'Armainvilliers, les eaux pluviales sont dirigées par les caniveaux vers des avaloirs devenus communaux en 1999, situés, pour la plupart, en fond des impasses et au niveau du carré vert. Elles sont ensuite conduites par les canalisations appartenant à la copropriété, vers nos pièces d'eau : canal et/ou lac. Coté sentes, les eaux pluviales sont rejetées par les drains posés sous les sentes vers les pièces d'eau, canal ou lac.

Le canal reçoit donc l'ensemble des eaux pluviales provenant de nos sentes, des impasses et de l'allée d'Armainvilliers. Il est relié au lac par une canalisation communale (sous l'avenue Maurice Chevalier) en cas de trop plein.

Le lac reçoit donc les eaux pluviales provenant des impasses et de nos sentes, auxquelles s'ajoute le trop plein du canal. Le lac dispose également d'un trop plein qui rejette les eaux vers le réseau communal, puis vers le rû de la Ménagerie.

Une fois précisé tous ces éléments, il est facile de comprendre que les épisodes orageux ont fait monter le niveau du canal et du lac, empêchant l'eau provenant des impasses et des sentes de s'écouler rapidement. La saturation de l'ensemble des réseaux de la commune n'a pas permis au trop plein du canal de descendre rapidement son niveau et par répercussion celui du canal.

Malgré l'intervention d'un membre du Conseil Syndical le 1^{er} août, jusqu'à plus de 21H00, pour nettoyer les trop pleins bouchés par des feuilles et les ouvrir en grand, suivie de l'intervention du gardien dès le lendemain matin, il faudra attendre le milieu d'après-midi pour que les niveaux des pièces d'eau reviennent à un niveau suffisant pour évacuer l'eau des sentes et des impasses.

Source: PLU 2020 Commune de Ozoir-la- Ferrière

Votre Conseil Syndical

RAPPELS SUR LES MISSIONS DE NOTRE PRESTATAIRE DE GARDIENNAGE

La société FP Gardiennage et Multi-Services a été retenue / sélectionnée par un vote de l'Assemblée Générale des copropriétaires en avril 2019, à la suite d'un appel d'offres concernant la prestation de gardiennage-conciergerie prévue dans notre Règlement de copropriété.

Florian, que vous avez pu croiser fréquemment, en est le gérant et le gardien "principal". Il a acquis du fait de ses années en poste sur la copropriété, sous d'autres employeurs, une solide connaissance des spécificités et de l'esprit de la Brèche-aux-Loups.

Aux missions "classiques" de surveillance et gardiennage jusque dans le fond des sentes, s'ajoute une multitude des "missions" définies dans un document descriptif de 7 pages parmi lesquelles : des menus travaux d'entretien, des déblaiements et balisage sur les sentes, réception de commandes, suivi des travaux / interventions, surveillance des modifications de bâtis non autorisés ainsi que l'absence d'entretien des haies. Plus récemment, des prestations de soufflage des feuilles mortes (acquisition de l'équipement par notre prestataire) et des accords sur l'intervention / destruction des nids d'insectes nuisibles ont été ajoutés.

Le gardien que vous croisez / croiserez donc sur les espaces communs respecte donc une liste de missions contractuelles et respecte certaines "consignes" (issues des résolutions votées) dont le Conseil Syndical est le seul émetteur et donc le seul qui peut être en mesure de les justifier.

Votre Conseil Syndical

Projet REHA-HERITAGE

Nous avons le plaisir de vous informer que notre dossier a été retenu par le Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires et le ministère de la Culture.

Calendrier initial du projet

Phase 1 : Sélection d'opérations pilotes

- Lancement de l'appel à candidatures : 1er décembre 2023
- Date limite de remise des candidatures : 14 février 2024
- Commission nationale de sélection des opérations : 27 février 2024

Ca c'est fait !

Phase 2 : Appel à propositions de maîtrise d'œuvre

- Lancement de l'appel à propositions : 29 mars 2024
- Date limite de remise des projets : 2 septembre 2024
- Expertises : septembre - octobre 2024
- Jury national : novembre 2024

En cours !

Phase 3 : Lancement de la phase opérationnelle

- Lancement des groupes pilotes territoriaux : 4e trimestre 2024



<https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/reha-heritages-rehabiliter-les-heritages-a2785.html>

Votre Conseil Syndical



Le jeudi 6 juin, l'ensemble des porteurs de sites dont la candidature a été retenue se sont réunis à l'Ecole nationale Supérieure d'Architecture de Paris Val-de-Seine, sous l'égide du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires (MTECT) et du ministère de la culture. Votre Conseil Syndical était représenté par deux de ses membres, porteurs de ce projet

La suite du programme consistera en un pilotage individuel de chaque site, avec en clé d'entrée les réflexions sur la rénovation et l'isolation énergétique qui serait possible sur chaque site. La Brèche aux Loups bénéficiera de deux référents compte tenu de l'importance des sujets devant y être abordés. Des réunions de travail seront programmées, initialement dès juillet. **Le coût des études liées à ce projet sont pris en charge par les ministères concernés par le projet et ne couteront rien à la copropriété,**

Mais postérieurement à la réunion du 6 juin, la dissolution de l'Assemblée nationale, les élections législatives et la nomination d'un nouveau gouvernement le projet devrait, vraisemblablement, redémarrer fin 2024 ou début 2025.



Projet REHA-HERITAGE (suite)

Le jeudi 4 juillet 2024, la directrice du programme RÉHA-HÉRITAGE est venue visiter la copropriété, guidée par des membres de votre Conseil Syndical.

Cette visite a permis de découvrir l'ensemble des extérieurs et espaces communs de la copropriété, de découvrir des archives de l'opération et de visiter l'intérieur d'un pavillon. Ainsi, cette visite globale a donné à voir la diversité des pavillons, les différents états dans lesquels ils se trouvent et les différentes rénovations qu'ils ont subies.

Outre la visite des lieux, un temps d'échange s'est tenu au préalable sur la vie en œuvre de la copropriété, ses spécificités, ses difficultés et ses défis pour l'avenir.

Cette réunion a permis de dresser des enjeux et actions que le programme REHA-Héritages pourrait mettre en place:

Les enjeux :

- Connaître et faire reconnaître les qualités du site et du bâti: label "architecture contemporaine remarquable
- Encadrer les transformations patrimoniales sur le court, moyen et long terme au vu des travaux déjà effectués (charte annexée au règlement de copropriété)
- Interroger la densification in-situ (en lien avec l'environnement communal)
- Accompagner la réflexion sur l'évolution du site dans une démarche de transition écologique (circuit des eaux pluviales, énergies, isolation...)

Les actions associées :

- Lancement d'une étude patrimoniale (à valider par le ministère de la Culture)
- Accompagnement du volet patrimonial au vu du règlement de copropriété et traduction dans les documents d'urbanisme locaux. (Comment traduire dans un règlement de copropriété un volet patrimonial ? Etude sur les limites des outils de protection patrimoniale)
- lancement d'un concours national d'idées « La Brèche aux Loups 2050 »

Le volet patrimonial est l'un des premiers points qu'il faudra développer. Capitaliser de la connaissance autour de cette opération est nécessaire pour reconnaître sa valeur patrimoniale et ainsi entamer une étape de valorisation et de sensibilisation.

Finalement, il a été jugé qu'au-delà des enjeux architecturaux, urbains et paysagers, la préservation de la copropriété demande une approche réglementaire et une étude du statut juridique. "

Programme REHA-HÉRITAGES
Les sites pilotes

N°	Nom du site	Ville	Dépt	Architecte(s)	Date construction	Parteurs de site
12	Cité jardin de Gennevilliers	GENNEVILLIERS	92	Félix DUMAIL, Jean HERRARD	1923 > 1925	Hauts-de-Seine Habitat
23	Quartier Le Priuré	LA ROCHELLE	17	Pierre GRIZET	1954 > 1967	OPH de l'agglomération de La Rochelle
19	Le Firminy Vert	FIRMINY	42	SIVÉ, ROUX, DELFANTE, KLING, MARTIN	1959 > 1961	Habitat et Métropole Saint-Etienne
18	Le Saint-Jaumes	MONTPELLIER	34	André Wogensky	1963 > 1965	Copropriété Le Saint-Jaumes
14	Immeuble Les Erables	LYON	69	Jean DUBUSSON	1964 > 1967	Syndicats Nord et Sud
29	Quartier Les Patios	GRIGNY	91	Emile ALLAUD	1967	Ville de Grigny, Grand Paris Sud
13	Quartier La Brèche aux Loups	OZOR-LA-FERRIERE	77	Fernand POULLON	1967 > 1971	Conseil syndical
26	Les Aïes	BOURG-SAINT-MAURICE	73	CHARLES PERRAUD, C+P	1968 > 1996	Commune de Bourg-Saint-Maurice
3	Résidence Fénélon	DUNKERQUE	59	Modèle Innovation MAILLARD	1972 > 1977	Syndic de copropriété - Immo de France
4	Les Etoiles	GINOVS	69	Jean RENAUDIE	1974 > 1979	Immobilier Rhône Alpes
16	Résidence Les Marichelles	LIEVIN	62	Michel ANDRAULT, Pierre PARAT	1976	Pas-de-Calais Habitat
20	Résidence Fontenay	LILLE	59	Michel ROBERT, ENTREPRISE COIGNET	1977	Lille Métropole Habitat
9	Résidence Paul Ar Bachet	BREST	29	GOURVES et JEAN architectes	1977 > 1989	Brest Métropole Habitat
5	Le Zodiaque 1 - (Quartier Les Géants)	GRENOBLE	38	ASIA*	1980	Grenoble-Alpes Métropole
17	Résidence Louise Michel	CHAUMONT	52	Pierre BOLZE, Simon RODRIGUEZ-PAGES	1995 > 1996	Chaumont Habitat



[Vous pourrez suivre l'avancement de ce projet sur le site Internet de la copropriété](#)

PROJET D'AMÉNAGEMENT ARBORÉ DU CANAL

Pour information, le projet d'aménagement paysager ayant été approuvé lors de notre dernière Assemblée Générale ainsi que le choix du prestataire. Art de Vinci nous informe que début octobre, ils démarreront l'abattage de la totalité des arbres le long du canal. En novembre et au plus tard le 15 décembre 2024, ils procéderont à la plantation des nouvelles espèces d'arbre à savoir :



Lagerstroemia Indica
(Lilas des Indes)



Rosiers Emera



Prunus Serrulata Kansan
(Cerisier Japonais à Fleurs)

ENTRETIEN DES HAIES COTÉ ESPACES VERTS

Après un récent passage de la commission espaces verts, il a été constaté qu'un certain nombre de haies non taillées obstruent le passage dans les sentes. Comme tous les ans, conformément au Règlement de copropriété nous vous rappelons de l'obligation de tailler vos haies pour permettre la libre circulation dans les sentes.



La commission Harmonie et Espaces verts

**A vos
agendas...**

REUNIONS DU CONSEIL EN 2024

2^{ème} mercredi du mois de 18H00 à 20H00

Petite salle de réunion du CCLO

Nous solliciter par email pour confirmer la date et l'heure

Contacts:

Syndic FONCIA MEAUX: Mr Sébastien PALLINI :
sebastien.pallini@foncia.com - 01.64.43.61.26

Assistante: Mme Jennifer DELBART
jennifer.delbart@foncia.com / 01.73.09.50.10

Conseil Syndical : conseil.syndical.bal@gmail.com

Site Internet de la copropriété :

www.la-breche-aux-loups.fr (identifiants : copro / labal)



*Lien vers le site
de la
copropriété*