



AFUL 1
La Commanderie des Templiers 1

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 31 MAI 2024

Conformément à l'alinéa 3 de l'article 9 des statuts de l'Association Foncière Urbaine Libre - la Commanderie des Templiers 1 (ci-après « **AFUL 1** »), « *L'Assemblée Générale peut être convoquée lorsque la majorité du Comité Syndical le juge nécessaire* ».

Comme prévu à l'alinéa 5 de l'article 9 des statuts, tous les membres de l'AFUL 1 ont été régulièrement convoqués pour assister à l'Assemblée Générale du 31 mai 2024, à 20h00, à la maison de quartier de La Villedieu à Élancourt (78990), à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

Ordre du jour :

1. Modification du règlement pour les pompes à chaleur soumis au vote
2. Questions diverses éventuelles.

Il a été établi une feuille de présence qui a été signée par chaque membre de l'AFUL 1 en entrant en séance, tant en son nom personnel qu'en sa qualité de mandataire, le cas échéant.

Pour cette assemblée générale, conformément à l'article 10 des statuts de l'AFUL1, le bureau est constitué de :

Présidente de séance : Mme Tiphaine CLOUET
Secrétaire : M. Jérémie COLLET
Scrutatrice : Mme Jessica MEKERTA
Scruteur : M. Boris GUIBERT

A 20h30, la Présidente ouvre l'Assemblée Générale (AG). **Les membres présents ou représentés sont au nombre de 245 sur 480, soit plus de la moitié de la totalité des voix (51,04%).**

En prélude à la séance, la Présidente rappelle l'objectif de cette Assemblée Générale qui vise à modifier le Règlement de l'AFUL 1 afin d'acter de manière expresse l'un des votes pris lors de l'AG 2023, vote relatif à l'interdiction de la mise en place de pompes à chaleur (PAC).

En effet, conformément à l'article 9 du Règlement et à l'interdiction implicite en découlant quant à l'installation de PAC, l'AG de 2023 s'est prononcée « *Contre les pompes à chaleur* ».



AFUL 1 La Commanderie des Templiers 1

Au regard de ce vote, l'installation de PAC est désormais expressément interdite au sein de notre résidence. Malgré cela, quelques propriétaires en installent, sans autorisation. Outre le non-respect du Règlement et de la décision de l'AG 2023, cela nuit également à l'harmonie architecturale définie dans le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Saint-Quentin-en-Yvelines et contribue à troubler la tranquillité des résidents.

La Présidente demande alors à l'AG de se prononcer sur le premier point de l'ordre du jour.

1. MODIFICATION DU REGLEMENT POUR LES POMPES A CHALEUR

Au regard de notre Règlement, qui précise à l'article 9 : « *Il ne pourra être élevé de constructions annexes quelconques (autres que le garage lorsqu'il est prévu) et les vérandas autorisées dans les conditions prévues à l'article DIX du règlement modifié), telles que poulailler, pigeonnier, clapier, hangar, remise ou tout édifice même non fondé, etc., ladite énumération n'étant pas limitative* », l'installation de pompes à chaleur est interdite au sein de notre résidence. En effet, les PAC comprennent au moins une construction en-dehors de l'habitation, à savoir une unité extérieure. En outre, l'installation et le fonctionnement des pompes à chaleur nuisent à la tranquillité et à l'harmonie de notre résidence, et donc potentiellement à son classement en « *ensemble urbain remarquable* ». Dans un règlement, il n'est pas possible de citer toutes les possibilités qui modifient les aspects extérieurs des maisons, et donc de notre résidence.

Conformément à cette **interdiction implicite** découlant du Règlement, l'AG 2023 s'est prononcée « *Contre la mise en place de pompes à chaleur* ».

Afin d'empêcher des interprétations erronées, la présente assemblée générale a pour objectif de valider la modification de notre règlement afin d'ajouter **les pompes à chaleur comme constructions expressément interdites**.

En conséquence, il est proposé d'ajouter, à la fin de l'article 9 du Règlement le paragraphe suivant :

« L'unité extérieure d'une pompe à chaleur est une construction annexe concernée par le présent article. L'installation, la pose et l'utilisation de pompes à chaleur avec unités extérieures sont strictement interdites, quels que soient le type et la technologie, réversibles ou non (y compris les systèmes de climatisation avec unités extérieures), aussi bien en façade des maisons et des garages, que sur le toit ou dans les jardins ».

**La MODIFICATION DE L'ARTICLE 9 DU TITRE I DU REGLEMENT est approuvée
à la majorité des trois-quarts des voix des membres présents et représentés :**

194 POUR, 42 CONTRE, 8 ABSTENTION/BLANC/NUL

La Présidente propose à l'AG de passer au second point de l'ordre du jour. Elle rappelle que le Comité syndical a fait une étude complète sur les PAC, en se basant sur des avis d'experts, de communes... et en les comparant avec d'autres systèmes.



AFUL 1 La Commanderie des Templiers 1

2. QUESTIONS DIVERSES EN SEANCE

Question :

- Pourquoi l'AFUL 1 indique que l'article 9 du règlement interdit les PAC alors que ce n'est pas mentionné explicitement ?

Réponse :

- Les PAC n'existaient pas lors de la rédaction du règlement. C'est pour cette raison que l'article 9 précise que « *ladite énumération n'est pas limitative* ». L'interdiction est donc implicite.
- Comme répété régulièrement lors des AG, lorsqu'un propriétaire veut faire des travaux qui modifient l'aspect extérieur de sa maison, il doit en faire la demande auprès du Comité syndical, afin que celui-ci vérifie que le règlement est bien respecté. Ainsi, si un propriétaire veut édifier une construction supplémentaire chez lui (véranda, pergola, claustra, fenêtre de toit...) il doit en faire la demande au Comité syndical afin qu'elle soit examinée par l'AG. Seule cette dernière peut autoriser une modification du règlement (exemple des chalets de jardin et des vérandas). Dans ce cas, des critères précis sont établis afin de maintenir l'harmonie architecturale de la résidence. De plus, les travaux qui modifient l'aspect extérieur d'une maison doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux auprès de la mairie, après autorisation du Comité syndical.

Question :

- Le gouvernement encourage vivement les citoyens à équiper leur logement de PAC. Pourquoi l'AFUL refuse-t-elle cette transition écologique ?

Réponse :

- Le Comité syndical n'est pas contre la transition écologique, ni contre les PAC. **Il est là pour faire respecter le règlement, les statuts et pour protéger les résidents.** Il se renseigne également pour les aider au mieux.
- Par le passé, le gouvernement a également encouragé la motorisation diesel des véhicules dans les années 1990, l'électricité après le choc pétrolier des années 1970, mais il a ensuite modifié ses objectifs. Or, pour les PAC, l'avis des experts n'est pas écouté.
- Les nuisances sonores provoquées par les PAC ne sont pas admissibles dans une résidence comme la nôtre. De même, la modification de l'aspect extérieur des maisons, qui pourrait remettre en question notre classement en ensemble urbain remarquable, est à prendre en compte. En effet, trop de nuisances sonores et une esthétique moins agréable dégraderont notre cadre de vie et diminueront la valeur de nos maisons.
- **En fonction de l'évolution des technologies** (PAC totalement silencieuses par exemple), **le sujet pourra à nouveau être étudié en AG, pour décision des résidents.** Dans ce cas, un cadre très strict sera défini pour l'aspect extérieur car chaque propriétaire doit se conformer au règlement.



AFUL 1 La Commanderie des Templiers 1

Question :

- *A-t-on encore le droit d'installer une chaudière au gaz, si l'actuelle tombe en panne ?*

Réponse :

- Oui. L'installation d'une chaudière au gaz dans un logement ancien est toujours possible à condition qu'elle respecte le niveau d'émissions de gaz à effet de serre fixé par le décret de janvier 2022, dans le cadre de la nouvelle réglementation environnementale RE 2020, soit au maximum 300 grammes de CO₂ éq / kWh PCI (Pouvoir Calorifique Inférieur), ce qui est le cas de toutes les nouvelles chaudières à condensation au gaz à Très Haute Performance Énergétique (THPE). D'ailleurs, le gouvernement qui souhaitait bannir les chaudières au gaz en 2026 a fait marche arrière à l'été 2023. Ainsi, il n'y aura pas d'interdiction des chaudières au gaz. Par contre, les subventions sont supprimées. Au regard de la différence de prix entre une chaudière au gaz et une PAC, les premières restent nettement moins onéreuses à l'achat.

Question :

- *L'installation de PAC n'est-elle pas plus bénéfique pour l'environnement ?*

Réponse :

- En tenant compte du nombre d'équipements en fin de vie, GRDF a calculé que les PAC augmenteront fortement la pointe de consommation électrique, en hiver, et nécessiteront 10 gigawatts de plus en 2035, soit l'équivalent de **10 réacteurs nucléaires supplémentaires**. Or, le premier EPR n'est toujours pas en service et aucun autre ne le sera avant 2035, voire 2040.
- En absence de capacités supplémentaires nationales de production, la France sera alors obligée d'utiliser ses centrales qui fonctionnent aux énergies fossiles et d'importer de l'électricité issue des centrales au charbon et au gaz d'Allemagne.
- De plus, les composants des PAC viennent surtout d'Asie. Leur empreinte carbone est donc plus lourde que celle des chaudières au gaz fabriquées en France et en Allemagne.
- L'installation de PAC n'est donc pas bénéfique pour l'environnement.

Question :

- *Quels sont les avantages d'une chaudière au gaz par rapport à une PAC ?*

Réponse :

- Les chaudières au gaz THPE sont, en moyenne, trois fois moins chères que les PAC et sont plus durables que les PAC. Leur entretien coûte moins cher que celui d'une PAC.
- Les nouvelles chaudières à condensation au gaz THPE sont compatibles avec le gaz renouvelable (biogaz) et leur production est en hausse en France.



AFUL 1 La Commanderie des Templiers 1

Question :

- *Est-il obligatoire de changer sa chaudière à gaz ?*

Réponse :

- Non. Les chaudières au gaz n'étant pas interdites, il n'est pas obligatoire de les changer et elles peuvent toujours être facilement réparées
- Par contre, comme pour tout appareil (y compris les PAC), la maintenance annuelle est obligatoire.

Question :

- *Y aura-t-il encore des pièces de rechange pour nos chaudières à gaz ?*

Réponse :

- Oui, tant que la technologie existe. Les pièces sont généralement disponibles pendant toute la durée de vie des appareils chez les constructeurs.

Question :

- *Nos maisons sont souvent mal isolées et représentent de véritables passoires thermiques. Il est donc essentiel de prendre des mesures pour réduire notre consommation énergétique et notre empreinte carbone.*

Réponse :

- Effectivement, il est important de réduire la consommation énergétique et l'empreinte carbone. Mais l'empreinte carbone d'une PAC est actuellement supérieure à celle d'une chaudière au gaz THPE.
- Comme vous l'indiquez, nos maisons sont parfois mal isolées lorsque les propriétaires n'ont pas effectué de travaux (remplacement de porte, de fenêtres...). Dans ce cas, l'installation d'une PAC n'est pas appropriée car elle fonctionnera à plein régime et devra être surdimensionnée. Elle fera donc encore plus de bruit et aura un impact visuel plus important puisque l'unité extérieure sera plus imposante. Elle consommera également plus d'électricité.

Question :

Les PAC sont-elles vraiment plus économiques dans nos maisons souvent mal isolées comme ça vient d'être dit ?

Réponse :



AFUL 1 La Commanderie des Templiers 1

à condensation au gaz THPE.

- Dans les maisons mal isolées, le remplacement de chaudières au gaz par des pompes à chaleur conduit soit à une insuffisance de chauffage (et donc du confort) si la PAC est prévue pour le volume de la maison, sans tenir compte des déperditions, soit à une augmentation significative de la consommation électrique (et donc à une dépense supplémentaire pour parvenir au même niveau de confort qu'avec une chaudière au gaz). Outre cette dépense supplémentaire, l'unité extérieure sera davantage sollicitée et donc plus bruyante.
- En effet, plus la température intérieure est basse et plus l'unité extérieure puise de l'air extérieur pour le réchauffer. Or, si la maison est mal isolée, la PAC aura des difficultés à y parvenir. En parallèle, plus la température de l'air extérieur est basse, plus la PAC peine à en extraire les calories. Ainsi, lorsqu'il fait froid, l'efficacité de la PAC diminue et elle consomme plus d'électricité (cette consommation est au minimum multipliée par deux). Dans certains cas, les occupants doivent utiliser un mode de chauffage supplémentaire (radiateur électrique par exemple). Certains modèles de PAC prennent en compte ce problème et intègrent, en option, une résistance qui supplée la PAC lorsque celle-ci ne parvient pas à créer suffisamment d'énergie par elle-même. Il s'agit d'une incohérence écologique qui entraîne une surconsommation électrique.
- D'ailleurs, le réseau pour la transition écologique recommande de n'installer des PAC que dans les logements avec des planchers chauffants ou des chauffages à basses températures.
- Enfin, la source d'énergie renouvelable citée pour les PAC est souvent l'air (gratuit) puisé à l'extérieur des maisons. Mais les PAC ont besoin d'électricité pour fonctionner. Or, la France devra de plus en plus utiliser ses centrales thermiques et importer de l'électricité issue des centrales au charbon et au gaz pour faire face à la demande.

Question :

- *Que compte faire le Comité syndical de l'AFUL 1 pour les PAC existantes ?*

Réponse :

- L'unité extérieure des PAC, qui est une construction est interdite au regard de notre règlement (article 9). De plus, les PAC ont été formellement interdites lors du vote de l'AG 2023. Même si cette interdiction n'a pas encore été reportée dans le règlement, elle représente la décision des résidents.
- Pour les PAC existantes, la décision revient aux résidents, membres de l'AFUL 1. La question sera posée lors de la prochaine AG. Le Comité syndical fera ensuite respecter le vote de l'AG.



AFUL1
La Commanderie des Templiers 1

ANNEXE : RÉSULTAT DU VOTE

| Point | Sujet | Vote | | |
|--------|---|-----------------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| | | Pour la modification du règlement | Contre la modification du règlement | Abstention ou Vote nul |
| Unique | Modification du règlement pour faire inscrire de manière expresse l'interdiction d'installation de pompes à chaleur, conformément au vote de l'AG 2023. | 194 | 42 | 8 |
| | | 79,51 % | 17,21 % | 3,28 % |

Membres présents ou représentés : 245

Votes exprimés : 244

La Présidente de séance

- Tiphaine CLOUET

Secrétaire

- Jérémie COLLET

Scrutatrice

- Jessica MEKERTA

Scrutateur

- Boris GUIBERT

Boris Guibert