

Note explicative – Renouvellement progressif des conduites d'eau – Phase 1

Contexte général

Le réseau de conduites d'eau de notre copropriété, installé dans les années fin 70, montre des signes de vétusté avancée dans plusieurs zones du parc résidentiel.

En 2024, 6 fuites à grand débit ont été recensées, représentant une perte estimée de **5000 m³ d'eau potable**. Le coût annuel en pertes d'eau et réparations approche **40.000 €**, directement imputé aux charges des copropriétaires.

Au-delà de l'impact financier, le risque de rupture majeure des conduites augmente chaque année, menaçant l'approvisionnement en eau pour l'ensemble ou une partie du parc.

Chaque intervention nécessite en moyenne **2 à 3 semaines** de travaux, avec des désagréments importants pour les résidents.

Face à ce constat, le conseil de copropriété et le syndic propose un plan de remplacement progressif des conduites, visant à :

- Assurer la pérennité des installations.
- Garantir la distribution.
- Préserver la valeur de nos biens immobiliers.
- Assurer les relevés d'index précis par le placement du compteur dans un box enterré à l'extérieur de la propriété individuelle.

De fin juillet à fin août de cette année, une fuite importante a été constatée dans la zone 1 sur le réseau d'eau de la copropriété. Celle-ci a été identifiée suite à une **augmentation anormale des consommations**, constaté par les relevés sur le **compteur général**.

De nombreuses contraintes ont entravé les démarches pour la réparation :

- **Contact avec l'entrepreneur** : difficile à mobiliser en raison de congés ou d'engagements sur d'autres chantiers.
- **Appel à la commune de Tellin** : sollicitation pour une détection technique, rendue impossible en raison du **congé du personnel** et de la **mise hors service de l'appareil de détection**. (Détection payante par la commune)

- **Accès aux conduites** : la conduite concernée traverse plusieurs propriétés privées, et son emplacement est **inaccessible** du fait de **constructions réalisées directement au droit de la conduite**, empêchant toute intervention classique.

La fuite survenue en zone 1 a pu être identifiée relativement rapidement en raison de son débit particulièrement élevé, rendant sa détection plus évidente. Toutefois, il est essentiel de garder à l'esprit que cette fuite ne représente qu'une partie des pertes subies par le réseau.

En Effet, plusieurs fuites de moindre importance, disséminées sur l'ensemble du réseau, restent non localisables à ce jour. À cela s'ajoutent des prises d'eau non autorisées, situées en amont du compteur TECHEM, qui échappent à tout contrôle. Ces deux phénomènes, bien que difficilement quantifiables, contribuent de manière significative aux pertes globales.

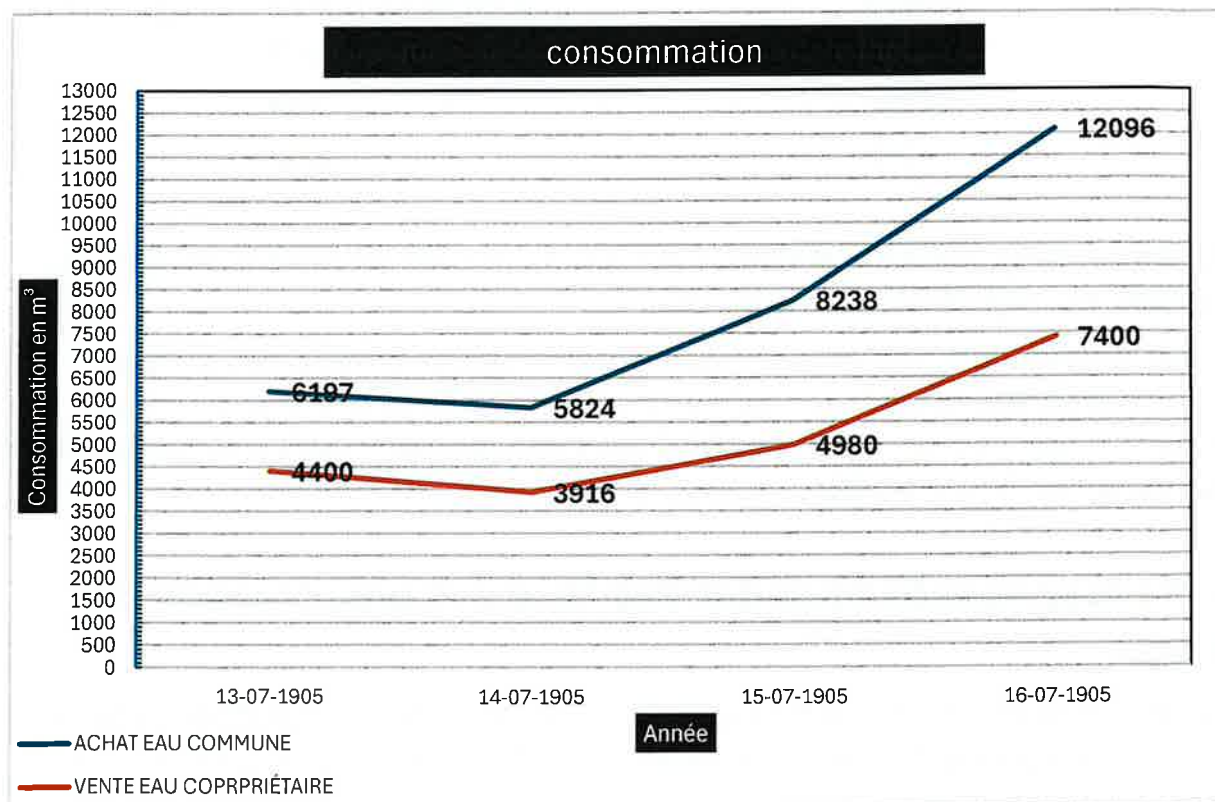
Cette situation souligne la nécessité de réfléchir à des solutions durables par la pose de nouvelles conduites de distribution de l'eau dans les parties communes (routes)

LA FUIITE A ENGENDRÉ UNE PERTE D'EAU ESTIMÉE À 20 M³ PAR JOUR, SOIT 700 M³ SUR 5 SEMAINES. LE COÛT DE CETTE PERTE EST ÉVALUÉ À 3 969 € (SUR LA BASE DE 5,67 €/M³), AUQUEL S'AJOUTENT LES FRAIS DE RÉPARATION ESTIMÉS À 4.000 €, POUR UN TOTAL DE 7.969 €.

CONFORMÉMENT AUX RÈGLES DE GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ, L'ENSEMBLE DE CES FRAIS SERA RÉPARTI ENTRE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES.

Rappel des charges de la Distribution de l'eau.

Année	Consommation totale facturée par la commune en M ³	consommation totale facturée au copropriétaires en M ³	différence en m ³	Nombre d'intervention importantes lié aux fuites d'eau	coût total des réparations des conduites d'eau	total fuites et réparations
2021	6197	4400	-1797	5	13.350 €	24.132 €
2022	5824	3916	-1908	6	16.000 €	27.448 €
2023	8238	4980	-3258	6	9.610 €	29.158 €
2024	12096	7400	-4696	7	9.900 €	38.076 €



La lecture des tableaux ci-dessus met en évidence une augmentation significative des pertes d'eau depuis 2021, avec un impact direct sur les charges des copropriétaires.

Une situation préoccupante aux conséquences financières lourdes

Cette évolution doit nous alerter. Elle semble se poursuivre et pourrait entraîner un emballement de la consommation, avec des répercussions financières importantes pour l'ensemble des copropriétaires.

Il devient donc urgent d'envisager le remplacement des conduites d'eau afin de supprimer les pertes et éviter une aggravation de la situation.

À noter : si cette hausse ne reflète pas une augmentation équivalente des consommations individuelles, la différence sera absorbée par les charges communes. Autrement dit, chaque copropriétaire devra supporter une part supplémentaire, indépendamment de sa propre consommation.

Année	Montant des charges liés aux fuites
2023	145€
2024	190€
2025	209€*

Cette évolution traduit une hausse préoccupante des volumes d'eau perdus, malgré les interventions ponctuelles.

Pour l'année 2025, l'estimation* de la consommation totale d'eau achetée s'élève à **13 323 m³**. Si la tendance actuelle se maintient, la charge liée au réseau d'eau pourrait atteindre **209 € par copropriétaire**, soit une augmentation de **10 %** par rapport à 2024.

Une responsabilité collective face à la préservation de l'eau

Il est inacceptable pour notre copropriété de laisser des fuites d'eau potable se prolonger, surtout dans le contexte actuel où la préservation des ressources devient une priorité collective.

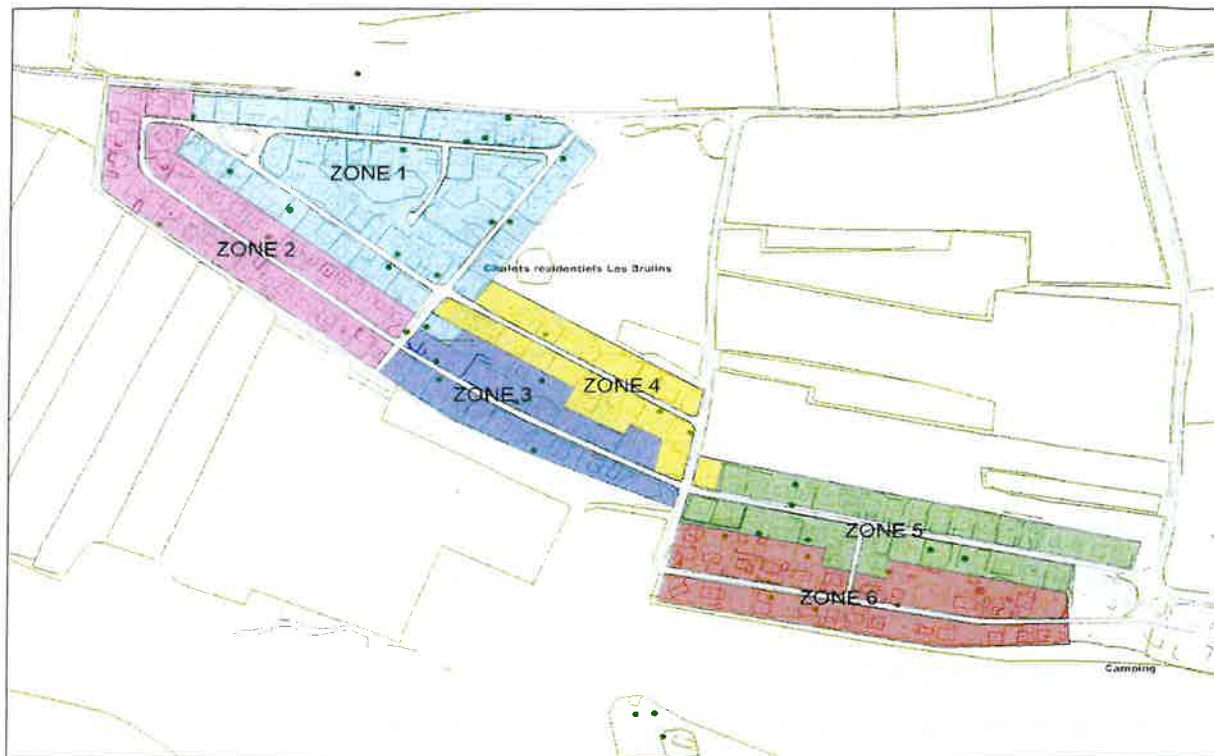
Si la commune venait à imposer des restrictions d'usage, nous serions dans une position incohérente, voire irresponsable, en continuant à gaspiller de l'eau potable pendant que d'autres sont appelés à y faire attention.

→ En cas de restrictions communales, **le débit pourrait être limité pour notre copropriété**, impactant directement notre confort et notre quotidien.

*Estimation basée sur une consommation journalière moyenne de 36,5 m³, calculée à partir de la consommation réelle de 8,322 m³ relevée au 17/08, divisée par le nombre de jours écoulés.

Plan d'action proposé

Le parc résidentiel a été divisé en 6 zones afin de permettre une approche par étape, maîtrisée et budgétairement raisonnable.



Nous commencerons par la zone 1 puis suivra la zone 4 pour continuer par la zone 2 > zone 3 > zone 5 pour terminer par la zone 6

Pour cette Phase 1, il est proposé de renouveler les conduites d'eau dans les zones 1, représentant un total de 63 chalets. (64 parcelles)

Objectifs de la Phase 1 :

- Intervenir en priorité sur la zone la plus touchée.
- Tester et ajuster les modalités techniques et logistiques avant d'étendre le projet.
- Répartir l'investissement sur plusieurs exercices pour limiter la pression financière.

Les études techniques, diagnostics et préparations ont déjà été réalisés. Le projet est donc prêt à démarrer dès validation.

Zone	Nbre de parcelles	Montant des travaux TVAC	Quote-part par copropriétaire (199)
Zone 1	64	280.965,03€	1411,88€
Zone 4	24	119.652,58€	601,27€
Zone 2	35	148.908,65€	748,28€
Zone 3	24	119.170,49€	598,85€
Zone 5	32	152.635,45€	767,01€
Zone 6	32	150.981,45€	758,70€
199+atelier ->	200	972.313,65€	4885,99€

Modalités de financement :

Afin de permettre le lancement des travaux, il est nécessaire de constituer un fonds de réserve dédié, qui servira à financer le paiement de l'entrepreneur chargé de l'exécution.

- Coût par chalet : pour les 6 zones : **4885,00€**
- Échéancier proposé : étalement sur 8 années pour les 6 zones (soit **150€/trimestre pendant 8 ans.**)

Calendrier prévisionnel

- Validation du projet : Assemblée générale prévue en 13 septembre 2025
- **Démarrage des travaux Zone 1** : dernier semestre 2027
- **Durée estimée par zone** : 6 à 8 semaines
- **Interruption des travaux** : aucune prévue, sauf conditions climatiques extrêmes

Perspectives pour les phases suivantes

Le coût total estimé pour le renouvellement des 6 zones est de **972.313€** TVAC.

Exécuter la zone 1 ensuite la zone 4 (suivant le recensement des fuites) pour continuer les zones 2,3,5 et 6

Une baisse de 50 % **des frais de réparation et fuites** est attendue dès la deuxième année suivant les travaux de la Phase 1.

Propriétés/copropriétaires

Chaque copropriétaire prendra en charge les travaux dans sa ou ses propriété(s) concernée(s) pour le raccordement vers la box extérieur.

Un délai de **12 mois**, après la fin des travaux dans chaque zone, sera accordé pour effectuer le raccordement à la nouvelle conduite d'eau, incluant le **transfert du compteur intérieur TECHEM vers le box enterré** situé à l'avant de la propriété.

Le **transfert du compteur TECHEM**, comprenant son démontage et son installation dans le box extérieur sera effectué par un technicien désigné par le syndic. Le coût du transfert est inclus dans le devis des travaux.

À l'issue du délai de 12 mois, les anciennes conduites desservant les zones seront définitivement abandonnées.

Conclusion

Le renouvellement progressif des conduites d'eau est une démarche indispensable pour garantir la sécurité, la durabilité et la maîtrise des coûts de notre réseau. Les chiffres parlent d'eux-mêmes : les pertes d'eau et les frais de réparation ne cessent d'augmenter, et chaque année de report aggrave la situation.

La Phase 1, centrée sur la zone 1, constitue une première étape stratégique. Elle permettra non seulement de résoudre les problèmes les plus urgents, mais aussi de tester les modalités techniques et financières avant de généraliser le projet à l'ensemble du parc.

Nous avons pleinement conscience que ces travaux représentent un investissement que chacun préférerait éviter. Toutefois, l'effort consenti aujourd'hui sera payant à terme : il permettra de réduire durablement les charges liées aux pertes et aux réparations, tout en préservant la valeur de nos biens immobiliers.

Ce plan est le fruit d'une réflexion du syndic et des membres du comité des copropriétés, fondée sur des constats concrets et une volonté partagée de préserver notre cadre de vie. Il ne pourra aboutir qu'avec l'engagement de chacun.

En validant ce projet, nous faisons le choix de l'anticipation, de la responsabilité et de la préservation de nos biens communs.

Pour toute information technique complémentaire, vous pouvez prendre contact avec B. MONT.
Chalet 53 - 0475679139

Toelichting – Geleidelijke vernieuwing van de waterleidingen – Fase 1

Algemene context

Het waterleidingnetwerk van onze mede-eigendom, dat eind jaren 70 werd geïnstalleerd, vertoont in verschillende zones van het park tekenen van ernstige veroudering.

In 2024 werden 6 grote lekken geregistreerd, wat neerkomt op een geschat verlies van 5.000 m³ drinkwater. De jaarlijkse kosten voor waterverlies en herstellingen bedragen bijna € 40.000, die rechtstreeks ten laste komen van de mede-eigenaars.

Naast de financiële impact neemt het risico op ernstige leidingbreuken elk jaar toe, waardoor de watervoorziening voor het hele of een deel van het park in gevaar komt.

Elke ingreep vereist gemiddeld **2 tot 3 weken** werk, met aanzienlijke overlast voor de bewoners.

Gezien deze situatie stellen de syndicus en de leden van de raad van bestuur een plan voor om de leidingen geleidelijk te vervangen, met als doel:

- De duurzaamheid van de installaties garanderen.
- De waterverdeling garanderen.
- De waarde van ons vastgoed behouden.
- Zorgen voor nauwkeurige meterstanden door de meter in een ondergrondse kast buiten het privéperceel te plaatsen.

Van eind juli tot eind augustus van dit jaar werd een ernstig lek vastgesteld in zone 1 van het waternetwerk van de mede-eigendom. Dit lek werd ontdekt na een abnormale **stijging van het verbruik**, die werd vastgesteld aan de hand van de meterstand op de hoofdmeter.

Talrijke beperkingen hebben de herstellingswerkzaamheden bemoeilijkt:

- **Contact met de aannemer:** moeilijk te bereiken vanwege vakantie of verplichtingen op andere bouwplaatsen.

- **Oproep aan de gemeente Tellin:** verzoek om een technische detectie, wat onmogelijk was vanwege **vakantie van het personeel** en het **buiten gebruik zijn van het detectieapparaat**. (detectie wordt betaald door de gemeente)
- **Toegang tot de leidingen:** de betreffende leiding loopt door verschillende privéterreinen en is **ontoegankelijk** vanwege **de aanwezigheid van kleine constructies (vb. tuinhuis) direct naast de leiding**, waardoor een klassieke interventie onmogelijk is.

Het vastgestelde lek in zone 1 kon redelijk snel worden gedetecteerd dankzij het hoge verbruik waardoor de opsporing ervan gemakkelijker was. Dit lek veroorzaakt echter maar een deel van alle lekken aan ons waternetwerk.

Meerdere lekken van minder belang en verspreid over het netwerk, blijven tot op heden onder de radar. Hierbij komt nog het feit de waterafname door mede-eigenaars voor de individuele teller van TECHEM, die aan elke controle ontsnapt. Deze twee redenen, waarvan de hoeveelheid moeilijk vast te stellen is, dragen aanzienlijk bij aan het globale waterverlies.

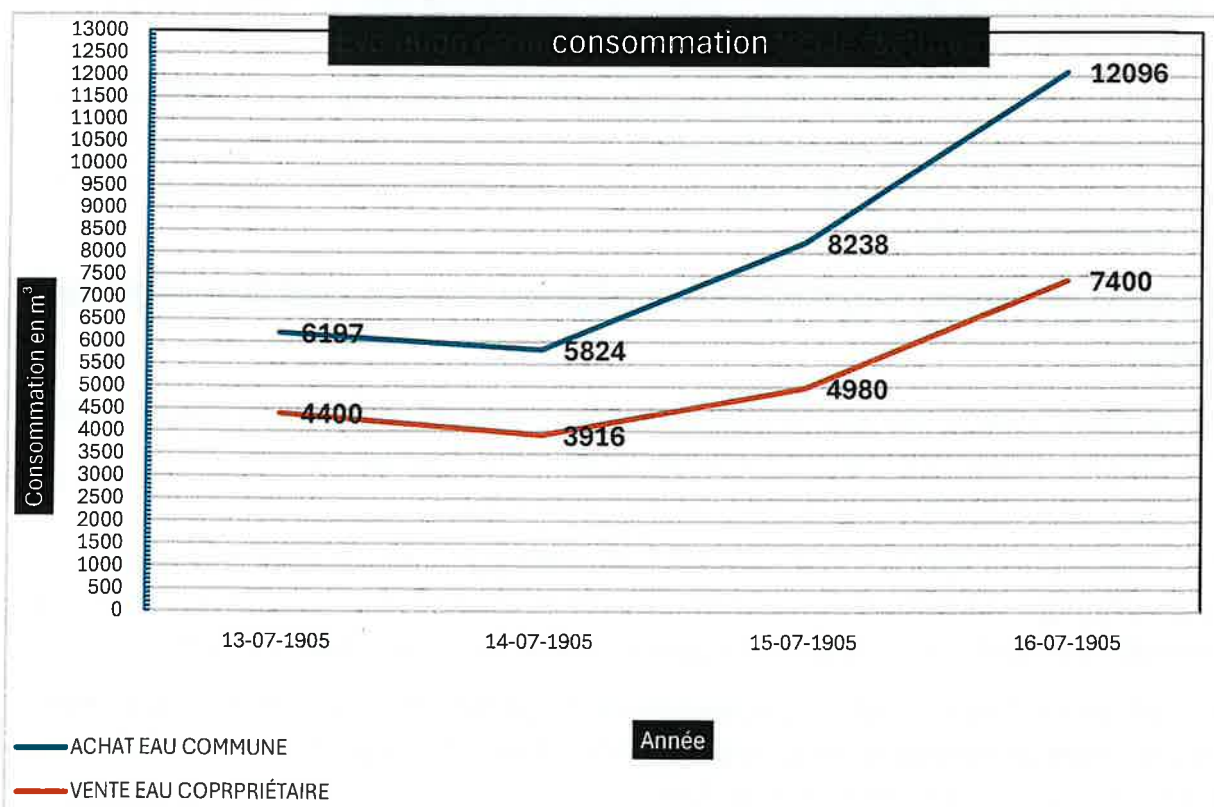
Deze situatie toont de noodzaak aan om aan een duurzame oplossing te denken door de plaatsing van nieuwe waterleidingen in de gemeenschappelijke delen (wegen).

HET LAATST VASTGESTELDE LEK VEROORZAakte EEN GESCHAT WATERVERLIJES VAN 20 M³ PER DAG, OFTEWEL 700 M³ VERSPREID OVER VIJF WEKEN. DE KOSTEN VAN DIT VERLIJES WORDEN GERAAMD OP € 3.969 (OP BASIS VAN € 5,67/m³). HIERAAN MOETEN NOG DE REPARATIEKOSTEN TOEGEVOEGD WORDEN, WAT NEERKOMT OP EEN TOTAALBEDRAG VAN € 7.969.

OVEREENKOMSTIG DE REGELS VAN DE MEDE-EIGENDOM ZULLEN AL DEZE KOSTEN WORDEN VERDEELD OVER ALLE MEDE-EIGENAARS.

Overzicht van de kosten voor waterdistributie.

Année	Consommation totale facturée par la commune en M ³	consommation totale facturée au copropriétaires en M ³	différence en m ³	Nombre d'intervention importantes lié aux fuites d'eau	coût total des réparations des conduites d'eau	total fuites et réparations
2021	6197	4400	-1797	5	13.350 €	24.132 €
2022	5824	3916	-1908	6	16.000 €	27.448 €
2023	8238	4980	-3258	6	9.610 €	29.158 €
2024	12096	7400	-4696	7	9.900 €	38.076 €



Uit bovenstaande tabellen blijkt een aanzienlijke toename van het waterverlies sinds 2021, met een aanzienlijke impact op de (financiële) lasten van de mede-eigenaars.

Een zorgwekkende situatie met zware financiële gevolgen

Deze evolutie moet ons wakker maken; deze zet zich verder door en zorgt voor een hoog waterverbruik met belangrijke financiële gevolgen voor alle mede-eigenaars.

Het is hoog tijd dat de vervanging van de waterleidingen overwogen wordt om verdere lekken en een verergering van de situatie te voorkomen.

Belangrijk om te weten is dat als een verhoging van het waterverbruik niet te wijten is aan individueel verbruik, het verschil gedragen wordt door de gemeenschappelijke lasten. Anders gezegd, aan elke mede-eigenaar wordt een supplement opgelegd, losstaand van zijn eigen verbruik.

Année	Montant des charges liés aux fuites
2023	145€
2024	190€
2025	209€*

Deze ontwikkeling wijst op een zorgwekkende stijging van het waterverlies, ondanks incidentele maatregelen.

Voor het jaar 2025 wordt het totale waterverbruik geraamd* op **13.323 m³**. Als de huidige trend zich voortzet, zouden de kosten voor het waternetwerk kunnen oplopen tot **€ 209 per mede-eigenaar**, wat neerkomt op een stijging van **10 %** ten opzichte van 2024.

Een collectieve verantwoordelijkheid voor het behoud van water

Het is onaanvaardbaar voor onze mede-eigendom om drinkwaterlekken te laten voortduren, zeker in de huidige context waarin het behoud van basisgrondstoffen een collectieve prioriteit wordt.

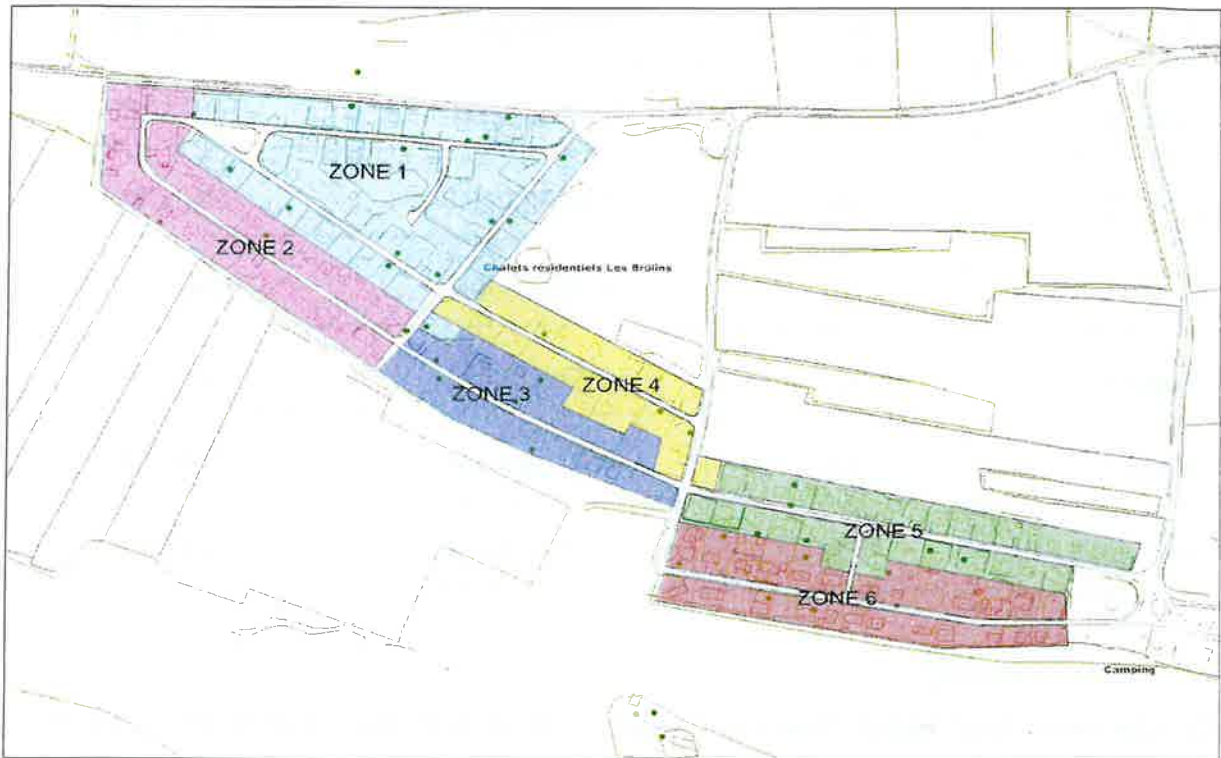
Als de gemeente gebruiksbeperkingen zou opleggen, zouden we ons in een tegenstrijdige, zelfs onverantwoorde positie bevinden door drinkwater te blijven verspillen terwijl anderen worden gevraagd om er zuinig mee om te gaan.

→ In geval van beperkingen opgelegd door de gemeentelijke diensten, **kan het debiet voor onze mede-eigendom worden beperkt**, wat een directe impact heeft op ons comfort en ons dagelijks leven.

* Schatting op basis van een gemiddeld dagelijks verbruik van 36,5 m³, berekend op basis van het werkelijke verbruik van 8,322 m³ op 17/08, gedeeld door het aantal verstreken dagen.

Voorgesteld actieplan

Het woonpark is verdeeld in 6 zones om een gefaseerde aanpak mogelijk te maken die beheersbaar en budgettair verantwoord is.



We zouden starten met zone 1, gevolgd door zone 4. Daarna volgen zone 2, zone 3, zone 5 en tot slot zone 6.

Voor fase 1 wordt voorgesteld om de waterleidingen in zone 1, die in totaal 63 chalets (64 loten omvat), te vernieuwen.

Doelstellingen van fase 1:

- Eerst ingrijpen in het meest getroffen gebied.
- De technische en logistieke modaliteiten testen en aanpassen alvorens het project uit te breiden.
- De investering spreiden over meerdere boekjaren om de financiële druk te beperken.

De technische studies, diagnoses en voorbereidingen zijn al uitgevoerd. Het project kan dus van start gaan zodra het is goedgekeurd.

Zone	Nbre de parcelles	Montant des travaux TVAC	Quote-part par copropriétaire (199)
Zone 1	64	280.965,03€	1411,88€
Zone 4	24	119.652,58€	601,27€
Zone 2	35	148.908,65€	748,28€
Zone 3	24	119.170,49€	598,85€
Zone 5	32	152.635,45€	767,01€
Zone 6	32	150.981,45€	758,70€
199+atelier ->	200	972.313,65€	4885,99€

Financieringswijze:

Om de werkzaamheden te kunnen starten, moet een bijzonder fonds worden opgericht dat zal dienen om de aannemer die met de uitvoering is belast, te betalen.

- Gemiddelde kosten per chalet: voor de 6 zones: € 4885,00
- Voorgesteld afbetalingsplan: spreiding over 8 jaar voor de 6 zones (**ofwel ongeveer € 150/trimester gedurende 8 jaar**)

Kalender onder voorbehoud

- Goedkeuring van het project: Algemene vergadering gepland op 13 september 2025
- Start van de werkzaamheden Zone 1: laatste semester van 2027
- Geschatte duur per zone: 6 tot 8 weken • Onderbreking van de werkzaamheden: geen voorzien, behoudens extreme weersomstandigheden

Vooruitzichten voor de volgende fasen

De totale kosten voor de renovatie van de zes zones worden geraamd op € **972.313 BTW incl.**

Eerste werken worden uitgevoerd in zone 1, gevolgd door zone 4 (dit is in lijn met de ernst van de lekken) om vervolgens verder te gaan met de zones 2, 3, 5 en 6.

Vanaf het tweede jaar na de werkzaamheden van fase 1 wordt een daling van **50 % van de reparatie- en lekkagekosten** verwacht dankzij de vernieuwingswerken van zone 1.

Eigendom en mede-eigenaren

Elke mede-eigenaar zal de kosten dragen voor de werkzaamheden die nodig zijn in zijn of haar betrokken eigendom(en) voor de aansluiting van de chalet op de buiten het perceel gelegen waterteller.

Er wordt een termijn van **12 maanden** toegekend voor elke zone, om zich aan te sluiten op het nieuwe waternetwerk, inclusief de **verplaatsing van de intelligente waterteller van TECHEM naar de buitengelegen hiervoor voorziene ondergrondse box**, die zich voor het perceel bevindt.

De **verplaatsing van de TECHEM-meter**, inclusief de demontage en installatie in de buitenbox, wordt toegewezen aan een techniker gekozen door de syndicus. Deze verplaatsingskosten zijn inbegrepen in de offerte van de werken.

Na afloop van de termijn van 12 maanden zullen de oude leidingen definitief buiten gebruik worden gesteld.

Besluit

De geleidelijke vernieuwing van de waterleidingen is een noodzakelijke maatregel om de veiligheid, duurzaamheid en kostenbeheersing van ons netwerk te garanderen. De cijfers spreken voor zich: het waterverlies en de reparatiekosten blijven stijgen en elk jaar dat we wachten, verslechtert de situatie.

Fase 1, die zich concentreert op zone 1, vormt een eerste strategische stap. Hiermee kunnen niet alleen de meest dringende problemen worden opgelost, maar kunnen ook de technische en financiële modaliteiten worden getest voordat het project wordt uitgebreid naar het hele park.

We zijn ons er terdege van bewust dat deze werkzaamheden een investering zijn die iedereen liever zou vermijden. De inspanningen van vandaag zullen echter

op termijn vruchten afwerpen: ze zullen leiden tot een duurzame vermindering van de kosten voor waterverlies en herstellingen, terwijl de waarde van onze onroerende goederen behouden blijft.

Dit plan is het resultaat denkwerk van de syndicus en de leden van de Raad van Mede-Eigendom, gebaseerd op concrete vaststellingen en een gedeelde wil om onze leefomgeving te behouden. Het kan alleen slagen met de inzet van iedereen.

Door dit project goed te keuren, kiezen we voor anticipatie, verantwoordelijkheid en het duurzame behoud van ons gemeenschappelijke delen.

Voor alle bijkomende technische informatie, gelieve contact op te nemen met B. Mont, chalet 53 – 0475679139