

PROPOSITION À L'ORDRE DU JOUR

Remplacer l'interphone, ou équiper l'immeuble d'une plateforme complète ?

Document préparé à l'intention des copropriétaires, à joindre à la convocation. Il présente la proposition, les coûts complets et ce que chaque copropriétaire y gagne. Établi avec Neolia Sàrl ; l'administrateur reste seul maître de l'ordre du jour.

Le contexte : une dépense de toute façon nécessaire

L'installation d'interphonie de l'immeuble arrive en fin de vie : les pièces se raréfient et un remplacement s'impose. La question posée à l'assemblée n'est donc pas « faut-il dépenser », mais « **pour le même type de dépense, que veut-on recevoir ?** » Deux options :

- **Option A, à l'identique** : un interphone collectif neuf. Même service qu'avant, aucune donnée, et les relevés ou décomptes continuent d'être payés à part.
- **Option B, la proposition** : la plateforme suisse Neolia. L'interphone devient vidéo et accessible sur smartphone (et par badge), les compteurs d'énergie et d'eau sont relevés en continu par radio avec décomptes conformes (DIFEE), les installations techniques (chaufferie, ascenseur, ventilation) signalent leurs pannes, et la gérance dispose d'une plateforme de gestion.

Les coûts, sans détour

POSTE	MONTANT (HORS TVA)	À COMPARER À
Investissement	Aucun dès 8 logements par entrée : matériel, pose de la partie Neolia et mise en service sont à la charge de Neolia, sur ses fonds propres, contre 36 mois d'engagement. En dessous de ce seuil, 2'000 CHF par entrée, une seule fois.	Le remplacement d'un interphone collectif classique, du même ordre de grandeur.
Exploitation	120 CHF par logement et par an, toutes fonctionnalités incluses, dès l'activation des services.	Les 50 à 100 CHF par logement et par an d'un prestataire de relevés, pour le seul décompte.
Options	Aucune. Le prix est public et sans supplément.	

Si l'immeuble paie déjà un prestataire de relevés et de décomptes, **le surcoût net d'exploitation est faible, parfois nul** : Neolia remplace cette prestation et ajoute tout le reste.

Ce que chaque copropriétaire y gagne

- **L'occupant** : il voit qui sonne et ouvre depuis son téléphone, où qu'il soit ; la porte fonctionne aussi au badge et à la clé ; il suit sa propre consommation et est alerté en cas de fuite.
- **Le bailleur** : des décomptes fondés sur des relevés réels, difficilement contestables ; des charges maîtrisées (10 à 20% d'économies quand chacun paie sa consommation réelle, selon SuisseEnergie) ; un abonnement répercutable dans les charges (art. 257a et 257b CO).
- **La communauté** : les pannes détectées tôt (les dégâts d'eau sont la première cause de sinistres du bâtiment en Suisse) et un historique d'exploitation qui documente et valorise l'immeuble.

— Les questions légitimes, et leurs réponses

« Et ceux qui n'ont pas de smartphone ? »

L'application est optionnelle : la porte fonctionne au badge et à la clé, et l'appel peut sonner sur un téléphone classique. Personne n'est exclu.

« Et la vie privée ? »

La caméra de la platine s'active lors d'un appel, comme tout interphone vidéo : il n'y a pas de vidéosurveillance continue. Les données de consommation servent aux décomptes de l'immeuble, conformément au droit du bail et à la protection des données.

« Et si le fournisseur disparaît ? »

L'infrastructure posée est standard (platine IP, compteurs radio du commerce) et reste exploitable. L'engagement est limité : période initiale de 36 mois, puis reconduction par périodes de 12 mois. Les prix sont publics et fixes.

« Pourquoi ne pas simplement remettre un interphone ? »

C'est l'option par défaut, et la moins intéressante : une dépense du même ordre, sans donnée, sans décompte, sans alerte, avec l'obligation de continuer à payer des relevés à part.

« Qui garde la main sur l'immeuble ? »

L'administrateur ou la régie : c'est elle qui décide vers quel intervenant chaque alerte est dirigée (chauffagiste, ascensoriste habituels). Neolia fournit la plateforme et ne s'interpose jamais dans les mandats.

— Le projet de décision

TEXTE PROPOSÉ AU VOTE (À ADAPTER PAR L'ADMINISTRATEUR)

« L'assemblée décide d'équiper l'immeuble de la plateforme numérique Neolia à l'occasion du remplacement de l'installation d'interphonie. L'immeuble comptant au moins 8 logements par entrée, l'équipement, sa pose et sa mise en service sont pris en charge par Neolia sur ses fonds propres : la communauté n'a aucun investissement à financer. [Variante si l'immeuble compte moins de 8 logements par entrée : pour un investissement unique de 2'000 CHF hors TVA par entrée (matériel, pose de la partie Neolia et mise en service inclus), financé par le fonds de rénovation / un appel de fonds.] Les frais d'exploitation de 120 CHF hors TVA par logement et par an, dès l'activation des services, sont intégrés aux charges communes [et remplacent le contrat de relevés et de décomptes actuel, le cas échéant]. L'administrateur est chargé de la signature du contrat-cadre Neolia (période initiale de 36 mois, puis reconduction par périodes de 12 mois). »

— Pour préparer l'assemblée

- **Estimation exacte de l'immeuble** : en 2 minutes sur neolia.ch/commander (prix affichés en direct, PDF à joindre au dossier).
- **Questions des copropriétaires** : Neolia répond par écrit avant l'assemblée, et peut présenter la solution en visioconférence de 30 minutes.
- **Contrat** : le contrat-cadre intégral se lit en dix minutes et se consulte avant toute signature sur l'espace partenaire neolia.ch.