



Le Conseil Syndical
conseil-syndical@mazeleyre.fr

Rapport d'activité

du Conseil Syndical

*Etabli en vue de l'Assemblée Générale
du 10 décembre 2015*

En cette fin d'année 2015 et à l'occasion de l'Assemblée Générale, le Conseil Syndical vous présente son dixième rapport annuel d'activité. Il a pour but de faire un tour d'horizon sur l'année passée dans notre copropriété et d'aborder les perspectives futures. En tant que président du Conseil Syndical, j'en assume la rédaction et son contenu (aidé en cela par Mme Ladame).

Bilan du Conseil Syndical

Le mode de fonctionnement est resté globalement identique à celui de l'année dernière, avec une réunion mensuelle (généralement en début de mois) faisant l'objet d'un compte-rendu diffusé (tableaux d'affichage dans les halls et site web <http://mazeleyre.fr>).

A ces réunions plénières s'ajoutent la réunion de préparation à l'assemblée générale tenue en présence du syndic et des points mensuels avec le syndic (Mme GENSAC et M. BROSSARD) pour le suivi régulier des dossiers en cours. Quelques réunions sont également tenues avec nos fournisseurs (Gesten pour la chaufferie, Schindler pour les ascenseurs, Techem Farnier pour les compteurs d'eau, AVH pour la pompe de relevage, ATPE pour les portes de parking...) ou pour le contrôle des comptes. La préparation du ravalement et de l'audit énergétique a fait l'objet d'une commission au sein du Conseil Syndical, avec une quinzaine de réunions entre avril et octobre.

Notre gardien M. GASPAR, aidé par Mme LADAME, réalise des comptes rendus hebdomadaires recensant les divers événements marquants, les travaux en cours, les devis, etc... Ces comptes rendus ont été diffusés aux membres du Conseil Syndical et au Syndic. M.GASPAR diffuse également à l'intention de tous les résidents (par SMS et/ou liste de messagerie) quelques informations en cas d'événements marquants.

Le Syndic Oralia Morel / Nexity

Depuis notre dernière Assemblée Générale, M. SCHMITT, directeur d'Oralia-Morel, est parti, remplacé par Mme DELAVAL. Plusieurs autres collaborateurs avec qui nous avons à faire sont également partis en début d'année (Mme AVIGNON, Mme FERNANDEZ). Par contre, notre gestionnaire (Mme GENSAC) et notre contact technique (M. BROSSARD) sont restés inchangés, ce qui a permis une continuité appréciable dans la gestion de la copropriété.

Les relations avec les autres intervenants du Syndic sont satisfaisantes, que ce soit avec Mme OVIEVE, assistante de Mme GENSAC, M. VALETTE en charge de la comptabilité ou Mme POMPEE en charge des procédures de recouvrement.

Nos réserves restent toujours sur le suivi de certains dossiers qui traînent (sinistres ou petits travaux) ainsi que les retards ou absences de réponses aux courriers des copropriétaires. Néanmoins, le Conseil Syndical a choisi de proposer la reconduction du Syndic dans ses fonctions pour le prochain exercice.

Quelques dossiers traités cette année

➔ Chauffage

La surconsommation observée à l'été 2014 s'est reproduite dès le début de l'arrêt du chauffage. Nous avons donc basculé sur l'ancienne chaudière pour toute la période d'été 2015 où seule la production d'ECS (Eau Chaude et Sanitaire) est assurée. Malgré plusieurs avis de professionnels, la raison de cette surconsommation n'est pas clairement cernée. Un audit de l'ensemble de la chaufferie a également été mené. L'un des enseignements porte sur la difficulté à condenser (la condensation est le principe permettant une baisse de consommation d'énergie) sur notre installation, mixant à la fois les fonctions de chauffage, de production d'ECS et de production d'énergie primaire pour le magasin Super U.

En ce qui concerne les coûts et consommations de gaz qui représentent un montant important dans notre budget, ils ont fait l'objet d'un suivi mensuel présenté au Conseil Syndical et disponible sur le site mazeleyre.fr. La consommation pour l'exercice 2014/2015 s'établit à 2 370 MWh, en augmentation de 4 % par rapport à l'année dernière (qui était notre record), mais en baisse de 11 % par rapport à la moyenne des cinq dernières années. De son côté, le coût du MWh de gaz, malgré l'impact de la TICGN, a baissé de 4,12 %. Globalement, notre facture aurait dû rester équivalente à l'exercice précédent, mais nous avons eu à régler environ 18 000€ pour un rattrapage tarifaire demandé par GDF SUEZ au titre de l'exercice 2012/2013.

Pour l'exercice en cours, les perspectives sont toujours incertaines en fonction de la météo et du coût du MWh. Si le coût primaire du gaz devrait rester stable sur les prochains mois, les coûts annexes continuent d'augmenter, notamment la TICGN qui passera à 4,81€/MWh en avril 2016 (contre 3.17€ en 2015 et 1.52€ en 2014). Pour une consommation moyenne de 2,5 GWh, cela représente 12 000€ pour 2016.

Nous devons donc continuer nos efforts sur la consommation afin de maîtriser ce qui reste très largement notre premier poste de dépenses (30 %). Le principal ajustement possible concerne les températures tant en valeur globale (la loi indique une valeur de 19°C) que dans ses variations selon les moments de la journée (matin / midi / soir / nuit) ou de la saison (hiver / demi-saisons).

Il est également important de rappeler l'amélioration immédiate pouvant être apportée par un remplacement des convecteurs initiaux (391 des 695 corps de chauffe sont encore d'origine, soit 56 %) et surtout un changement des fenêtres (double ou triple vitrage), celles d'origine étant extrêmement peu isolées.

La grille de répartition des charges de chauffage "habitation" issue du recensement des corps de chauffe est utilisée pour la répartition des charges de chauffage. Les mises à jour sont faites en début d'année en fonction des modifications de radiateurs, la prochaine mise à jour est prévue pour fin janvier 2016. A noter que la grille pour l'exercice 2014/2015 n'a pas évolué et est restée identique à celle de l'exercice précédent.

➔ **Personnel**

L'organisation pour le ménage régulier dans les bâtiments par Mme GASPAS est désormais rôdée et donne satisfaction. Durant les périodes de congés, il semble cependant très difficile de trouver des sociétés motivées et compétentes. Une société de nettoyage ayant donné satisfaction lors du remplacement de Mme GASPAS durant la période de vacances de mai, elle a été reconduite pour la période de vacances de juillet. Malheureusement, suite à un problème de communication, cette société n'a pas effectué le ménage pendant trois semaines et n'est intervenue que la dernière semaine.

Le remplacement à la loge par M. Julien Grelley donne toujours satisfaction et restera notre premier choix lors des périodes de congés des gardiens.

L'ensemble du Conseil Syndical remercie M. et Mme GASPAS qui sont un véritable atout pour notre copropriété. Outre les rapports hebdomadaires permettant une meilleure information du Conseil Syndical, beaucoup de dossiers peuvent être traités plus efficacement et à moindre coût grâce à leurs compétences et leur parfait état d'esprit au service de la résidence.

Nous en profitons également pour attirer votre attention sur les dérives de l'utilisation du téléphone. Sauf en cas de nécessité absolue, nous vous remercions de veiller à éviter les appels téléphoniques en dehors des heures de travail de M. GASPAS.

➔ **Ascenseurs**

Sur l'ensemble de l'année, nous n'avons pas eu à déplorer d'incidents particuliers récurrents, les pannes restant isolées et peu nombreuses. Un dégât des eaux a cependant conduit à une indisponibilité longue (deux mois et demi) et à une réparation coûteuse (prise en charge par l'assurance) de l'ascenseur du bâtiment G. Cette durée est explicable à la fois par la nécessité d'attendre le passage de l'expert et les délais d'approvisionnement des pièces nécessaires à la réparation.

Nous continuons de tenir une ou deux réunions par an avec le responsable maintenance de la société SCHINDLER afin de suivre les interventions et l'état de notre parc.

➔ **Eau et compteurs**

Le relevé de fin juin 2015 (qui est utilisé pour la facturation privative de l'eau) a couvert plus de 96 % des compteurs. Dans l'ensemble, les quelques problèmes de compteurs bloqués ou montés à l'envers ont été traités. Au moins deux réunions par an sont réalisées avec la société Techem afin de suivre la maintenance et les relevés. Il reste cependant le dossier des compteurs sur deux colonnes non équipées depuis l'origine et dont l'installation traîne depuis plus d'un an.

Pour rappel, les copropriétaires chez qui le relevé de fin juin ne peut pas être effectué (absence, clé non disponible, relevé non adressé par courrier ni affiché sur la porte ou illisible...), sont imputés avec un forfait de 15 m³ par compteur pour l'eau chaude et de 30 m³ par compteur pour l'eau froide.

Notre consommation d'eau globale reste sur une tendance très légèrement baissière. Sur l'exercice, cela représente 11 915 m³ soit environ 32 m³ par jour. Le coût reste malheureusement toujours orienté à la hausse (+ 2,72 % sur un an et +67 % sur dix ans).

➔ **Travaux votés en AG**

La réfection des terrasses de rez-de-chaussée de MM. DECOCK (Bat.D) et GAUTHIER (Bat.A) a été réalisée par l'entreprise RIBEIRO. Dans le cas de la terrasse de M. DECOCK, l'étanchéité du joint de dilatation a également été refaite par la société ITEC. Le résultat laissant à désirer dans le cas de la terrasse de M. GAUTHIER, il est envisagé une procédure pour inciter l'entreprise à faire jouer sa garantie.

Comme tous les ans, nous avons avancé dans la réfection de certains balcons du 3ème étage. La dernière AG avait validé la réfection de quelques balcons, ceux de 2 appartements du bâtiment D (Mmes RISK et RIBOT) et d'un appartement du bâtiment E (M. DUBOIS) ont été refaits.

➔ **Magasin U**

Pour les habitations, les nuisances dues à l'activité du magasin restent principalement sonores (notamment tôt le matin) et olfactives (notamment sur les rejets de glace du rayon poissonnerie). Les rappels réguliers de la direction du magasin envers les employés (pour l'utilisation des transpalettes) et les fournisseurs (pour les livraisons par camion) permettent d'éviter des excès préjudiciables à une cohabitation harmonieuse.

De son côté, le magasin U est essentiellement confronté aux fuites engendrées soit par un défaut d'étanchéité des joints de dilatation, soit par des soucis de canalisation (perçement des arrivées d'eau, débordement des eaux usées...). Tout au long de l'année, ces problèmes de fuites sont restés limités quoique avec parfois des conséquences importantes. Nous avons également été confrontés à des problèmes réguliers de pompe de relevage. Une modification est en cours de mise en œuvre pour tenter une amélioration.

Côté travaux, la modification de l'extracteur de désenfumage rendue nécessaire pour une mise aux normes, a été réalisée sans trop d'impact sur l'intégration dans l'espace commun.

M. GINER, directeur du magasin et représentant la société SAGEAU HOLDING, a participé régulièrement aux réunions du conseil syndical. Les rapports restent cordiaux et constructifs afin de régler au mieux les problèmes qui se posent entre le magasin et le reste de la copropriété.

➔ **Fuites et dégâts divers**

L'entretien des canalisations (eau froide, eau chaude, eaux usées, chauffage) s'est poursuivi et continuera lors du prochain exercice, à titre curatif et à titre préventif, pour éviter tous les désagréments qu'engendrent les fuites. Le nombre et la longueur des canalisations, ainsi que l'âge de la résidence, nous obligent à une vigilance permanente. Il est cependant probable que les coûts nécessaires à cet entretien seront croissants lors des prochaines années.

Nous tenons à rappeler aux copropriétaires effectuant des travaux qu'ils doivent prévoir le libre accès (à l'identique des dispositions d'origine) aux colonnes techniques dont l'accès est nécessaire pour les canalisations montantes. De même, le plein accès aux canalisations de chauffage doit être maintenu.

Suite à des infiltrations dans les appartements du dernier étage, l'étanchéité de la terrasse du bâtiment A pourrait être mise en cause. Une recherche a été demandée à la société ITEC, mais nous n'excluons pas le recours à un expert externe. En cas de problème avéré, nous déclencherons la garantie décennale.

Dans certains cas, la condensation est à l'origine de traces d'humidité signalées dans les appartements. Il est important de conserver une ventilation suffisante, notamment en cas de travaux ou de changement de fenêtres.

Plusieurs dégâts des eaux ont été constatés lors des mois écoulés. Dans le cas des canalisations d'eaux usées, le problème vient généralement de bouchons créés par des éléments solides qui n'ont rien à faire dans ces canalisations (lingettes, serviettes, détritiques divers...). En règle générale, il est souhaitable de ne rien rejeter de solide dans les évacuations.

Une autre source de risque concerne les branchements privatifs à l'aide de flexibles qui doivent être vérifiés régulièrement et changés si nécessaire. L'important dégât des eaux au bâtiment G en juillet dernier est dû à la rupture d'un tel flexible.

➔ **Préparation pour l'audit énergétique**

La loi ayant rendu obligatoire un audit énergétique avant le 1^{er} janvier 2017, plusieurs devis vous sont proposés lors de cette Assemblée Générale. L'audit énergétique consiste à :

- Faire un diagnostic visuel et par appareils de mesures (caméra thermique, sondes de températures, mesure de flux d'air) de l'isolation d'un bâtiment et du système de chauffage. Ce diagnostic est en général complété par l'examen des factures de chauffage.
- Réaliser une modélisation thermique du bâtiment à partir des plans de l'enveloppe, des caractéristiques thermiques des murs, fenêtres, portes et du système de production d'énergie afin de calculer la consommation théorique (exprimée en kWh équivalent pétrole par m² de surface habitable (SHON) et par an), pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire.
- Proposer par calcul des évolutions (travaux d'isolation, changement de fenêtres, modifications du système de chauffage...) afin de réaliser des économies et éventuellement d'atteindre des seuils de consommation pouvant ouvrir à des aides (éco-prêt à taux 0).
- et de manière optionnelle proposer un suivi des travaux, un renégociation des contrats de fourniture d'énergie...

Un arrêté, publié le 3 avril vient préciser le contenu et les modalités de réalisation d'un audit énergétique conforme aux articles R. 134-14 à R. 134-18 du code de la construction et de l'habitation. Cet arrêté est pris pour l'application du décret n° 2012-111 du 27 janvier 2012 relatif à l'obligation de réalisation d'un audit énergétique pour les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus.

Le résultat de l'audit énergétique est une proposition de bouquet de travaux, allant de la simple amélioration de détails (par exemple sur les "trous thermiques" des anciennes fenêtres simples non étanches) jusqu'au travaux d'isolation extérieure complète permettant d'obtenir une consommation de 80 kWh/m².an, seuil fixé pour le PTz (voir par exemple <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F19905>).

➔ **Préparation pour le ravalement**

La dégradation progressive des balcons et des façades impose d'envisager un ravalement. Le précédent ravalement date de 1986. La première étape consiste à choisir un cabinet d'architectes sérieux, compétent et fiable pour nous accompagner tout au long de ce projet, et notamment réaliser une première phase qui vous est proposée au travers de quatre propositions de cabinets d'architecte.

Cette phase d'étude a pour but d'élaborer la proposition technique détaillée de remise en état des surfaces et d'y intégrer des propositions d'amélioration de la qualité énergétique du bâtiment. Elle doit permettre d'affiner les recommandations et les options sur le type de ravalement, les types d'échafaudage, le planning de réalisation et sur les frais annexes à inclure dans le budget (assurances, DO, SPS...). Elle se concrétise par la rédaction d'un appel d'offre, le dépouillement des réponses et la rédaction d'une synthèse à présenter lors de l'assemblée générale de l'année suivante (décembre 2016).

Dans la mesure où l'architecte ayant réalisé la phase d'étude sera logiquement confirmé pour le suivi des travaux, les propositions qui vous sont présentées intègrent également des éléments de coût pour la phase ultérieure (applicable uniquement si les travaux sont votés). Cette phase de suivi de la réalisation effective du ravalement comporte la réalisation des documents (plans d'exécution et autres documents techniques) permettant la réalisation des travaux par le maître d'ouvrage, ainsi que la gestion de la relation avec la société qui sera choisie pour les travaux, ainsi que le syndic et le conseil syndical. La qualité du suivi (réunions de chantier régulières) et le sérieux dans les phases de réception sont garants de la réussite de ces travaux.

➔ **Dossiers divers**

Sur la **porte de parking** n°1, nous avons connu deux accidents importants. Le premier, en début d'année, a été l'occasion du remplacement total de la porte, la différence entre le coût d'une porte neuve et celui d'une réparation étant minime. Le second accident nous amène également à remplacer totalement la porte en raison des dégâts majeurs. A chaque fois, la nécessité d'attente des expertises et contre expertises conduit à des périodes durant lesquelles l'ouverture permanente de la porte peut causer des désagréments aux résidents ayant leur place dans ce parking.

Pour se conformer au Règlement de Copropriété (article 16), nous avons cherché un système pour que les **professions libérales** établies dans la résidence (bâtiments B2, E et G) puissent y apposer leurs plaques

en dehors des façades. Un système de plaques en plexiglas sur fils tendus a été mis en place. Les coloris et textes affichés sont désormais uniformisés.

Le **site internet** de la résidence (<http://mazeleyre.fr>) accueille la plupart des documents destinés à être distribués aux copropriétaires et résidents (compte-rendus de conseil syndical, convocations et procès-verbaux d'Assemblées Générales, documents à l'affichage dans les halls...). Nous prévoyons toujours d'y intégrer documents et dossiers au fur et à mesure de leur rédaction. Pensez à le consulter régulièrement !

➔ **Dépenses**

Les comptes de l'exercice 2014/2015 vous sont présentés lors de cette Assemblée Générale. Le montant global s'établit à 494 735,60 euros. Il est inférieur au budget prévisionnel (-6,7% sur les 530 k€ budgétisés) et dans la moyenne des cinq derniers exercices (-0,6% par rapport à une moyenne de 498 k€).

Nous ne réitérerons vraisemblablement pas cette performance l'année prochaine. Aussi, le budget prévisionnel proposé reste sans changement par rapport à l'année dernière.

Perspectives

L'exercice précédent a été correct sur l'aspect financier. Nous continuerons bien entendu toutes nos actions pour la maîtrise des coûts, notamment du chauffage. L'état du réseau des canalisations et les réparations en cas de fuite restent également une priorité.

Plusieurs dossiers importants se présentent à nous pour l'exercice prochain. Le principal concerne bien entendu l'étude du ravalement (en cas de vote par l'AG) et la réalisation de l'audit énergétique.

Parallèlement, l'arrivée à échéance cet été de notre contrat de chauffage avec Gesten nous amènera à remettre le contrat en concurrence et à lancer une consultation.

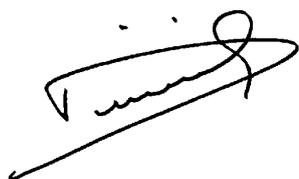
Conclusions

Comme chaque année, ce rapport ne présente qu'un panorama très rapide des dossiers en cours, traités ou à traiter au sein de la copropriété. Nous vous invitons à en discuter le cas échéant avec les conseillers syndicaux, ou à nous faire parvenir vos réactions (conseil-syndical@mazeleyre.fr). Nous sommes à l'écoute de toutes vos propositions d'amélioration et nous apprécierons de pouvoir compter sur vos compétences et votre bonne volonté.

Je tiens également à remercier tous les membres du Conseil Syndical pour leur action et le temps consacré bénévolement durant cette année au suivi et à la gestion de la copropriété. C'est une tâche difficile et ingrate, mais ô combien nécessaire !

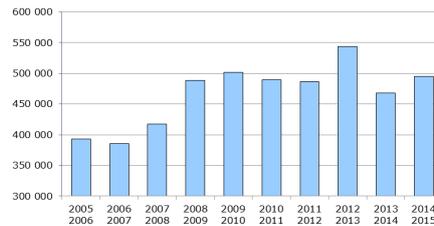
Document établi le 10/12/2015

Jean-François Duvivier (G), président du Conseil Syndical de la résidence Mazeleyre



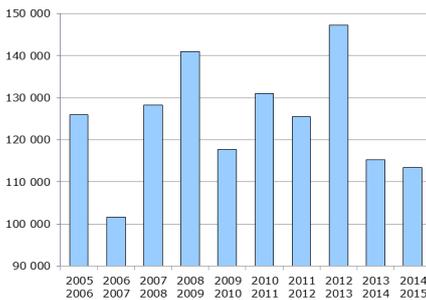
Chiffres clés de l'exercice 2014/2015

Montant des dépenses de l'exercice en euros (sur dix ans)

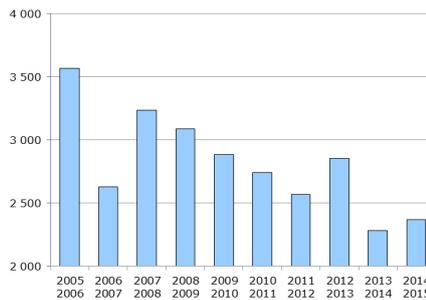


GAZ : Evolution sur dix ans

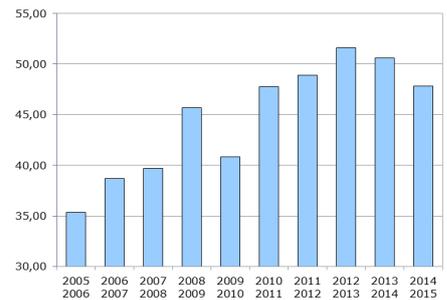
Coût total



Consommation

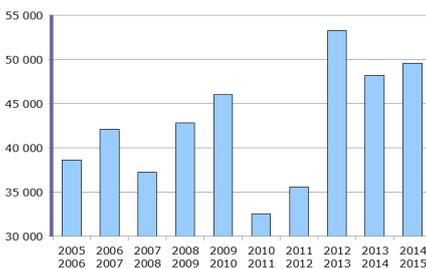


Coût du MWh

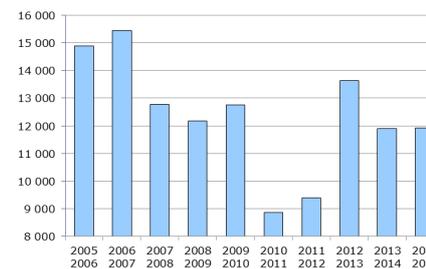


EAU : Evolution sur dix ans

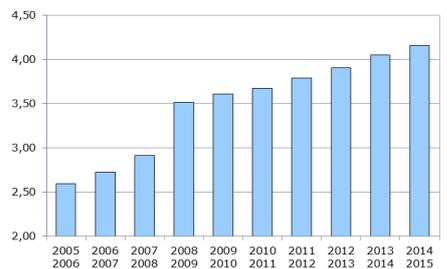
Coût total



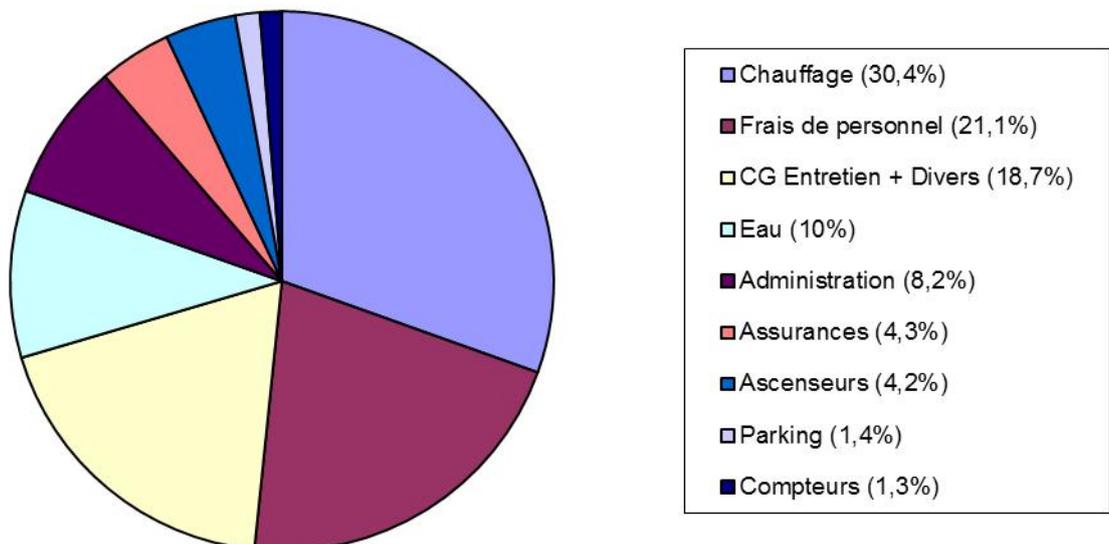
Consommation



Coût du m3



Répartition des dépenses par grands postes



Historique des consommations et coût du gaz

Exercice	Consommation (kWh)		Montant (euros)		Prix moyen du kWh	
2004/2005	3 555 201 kWh		94 948,77 €		0,02671 € / kWh	
2005/2006	3 566 159 kWh	+ 0,31%	125 988,55 €	+ 32,69%	0,03533 € / kWh	+ 32,28%
2006/2007	2 630 702 kWh	-26,23%	101 713,13 €	-19,27%	0,03866 € / kWh	+ 9,44%
2007/2008	3 232 754 kWh	+ 22,89%	128 245,19 €	+ 26,09%	0,03967 € / kWh	+ 2,60%
2008/2009	3 088 431 kWh	-4,46%	141 048,36 €	+ 9,98%	0,04567 € / kWh	+ 15,12%
2009/2010	2 882 870 kWh	-6,66%	117 759,61 €	-16,51%	0,04085 € / kWh	-10,56%
2010/2011	2 741 718 kWh	-4,90%	131 015,83 €	11,26%	0,04779 € / kWh	+ 16,98%
2011/2012	2 566 755 kWh	-6,38%	125 457,61 €	-4,24%	0,04888 € / kWh	+ 2,28%
2012/2013	2 853 979 kWh	11,19%	147 256,19 €	17,38%	0,05160 € / kWh	+ 5,56%
2013/2014	2 279 655 kWh	-20,12%	115 272,63 €	-21,72%	0,05057 € / kWh	-2,00%
2014/2015	2 370 626 kWh	3,99%	113 418,66 €	-1,61%	0,04784 € / kWh	-5,38%

Note : La moyenne des consommations effectuée sur les dix dernières années (mi-2005 à mi-2015) indique une valeur annuelle d'environ 2 821 MWh. Cette valeur est en baisse sur les cinq dernières années (moyenne à 2 562 MWh).

Historique des consommations et coûts de l'eau de la Résidence Mazeleyre

Date	Type	Volume (m3)	Volume (m3)	Montant (euros)	Prix moyen du m3	Coût moyen sur l'exercice	
30/06/2015	Provision		4280 m³	17 852,28 €	4,17 € / m³		
03/06/2015	Estimation	11 915 m³	5075 m³	21 168,91 €	4,17 € / m³	} 4,16 € / m³	} + 2,72%
29/09/2014	Télé-relevé		2560 m³	10 542,28 €	4,12 € / m³		
13/06/2014	Télé-relevé	11 904 m³	7590 m³	31 108,99 €	4,10 € / m³	} 4,05 € / m³	} + 3,74%
27/09/2013	Télé-relevé		4314 m³	17 096,93 €	3,96 € / m³		
24/04/2013	Télé-relevé	13 643 m³	6384 m³	25 140,21 €	3,94 € / m³	} 3,90 € / m³	} + 3,01%
01/10/2012	Estimation		7259 m³	28 117,55 €	3,87 € / m³		
24/04/2012	Estimation	9 395 m³	4966 m³	19 065,45 €	3,84 € / m³	} 3,79 € / m³	} + 3,11%
23/09/2011	Estimation		4429 m³	16 538,54 €	3,73 € / m³		
13/06/2011	Estimation	8 859 m³	5503 m³	20 454,00 €	3,72 € / m³	} 3,68 € / m³	} + 1,78%
07/12/2010	Relevé *		3356 m³	12 107,62 €	3,61 € / m³		
02/03/2010	Estimation	12 753 m³	7651 m³	27 698,84 €	3,62 € / m³	} 3,61 € / m³	} + 2,67%
02/11/2009	Relevé		5102 m³	18 357,35 €	3,60 € / m³		
02/03/2009	Estimation	12 187 m³	7651 m³	27 490,57 €	3,59 € / m³	} 3,52 € / m³	} + 20,55%
30/10/2008	Relevé		4536 m³	15 376,34 €	3,39 € / m³		
11/04/2008	Estimation	12 776 m³	8217 m³	24 608,70 €	2,99 € / m³	} 2,92 € / m³	} + 6,89%
12/11/2007	Relevé		4559 m³	12 670,08 €	2,78 € / m³		
01/03/2007	Estimation	15 437 m³	9137 m³	25 499,47 €	2,79 € / m³	} 2,73 € / m³	} + 5,20%
20/10/2006	Relevé		6300 m³	16 640,54 €	2,64 € / m³		
01/03/2006	Estimation	14 893 m³	8929 m³	23 688,94 €	2,65 € / m³	} 2,59 € / m³	} + 4,14%
06/10/2005	Relevé		5964 m³	14 957,10 €	2,51 € / m³		
01/03/2005	Estimation	14 419 m³	8918 m³	22 467,40 €	2,52 € / m³	} 2,49 € / m³	} + 2,67%
05/10/2004	Relevé		5501 m³	13 461,65 €	2,45 € / m³		
02/03/2004	Estimation	16 325 m³	9363 m³	23 012,52 €	2,46 € / m³	} 2,43 € / m³	} + 0,01%
07/10/2003	Relevé		6962 m³	16 608,70 €	2,39 € / m³		
03/03/2003	Estimation	13 827 m³	8643 m³	20 723,86 €	2,40 € / m³	} 2,43 € / m³	} + 0,50%
07/10/2002	Relevé		5184 m³	12 830,87 €	2,48 € / m³		
01/03/2002	Estimation	15 370 m³	8859 m³	21 956,07 €	2,48 € / m³	} 2,41 € / m³	
16/10/2001	Relevé		6511 m³	15 158,63 €	2,33 € / m³		
18/10/2000	Relevé	14 766 m³					
21/10/1999	Relevé	15 638 m³					
20/10/1998	Relevé	16 856 m³					
24/10/1997	Relevé	14 993 m³					
22/11/1996	Relevé	18 417 m³					

Note sur la consommation : La moyenne des consommations effectuée sur les dix dernières années (2005 à juin 2015) indique une valeur annuelle de 12 400 m³ soit environ 34 m³ par jour.

La moyenne des consommations sur les quatre dernières années est de 11 700 m³ soit 32 m³ par jour.

Note sur le coût : L'eau coûte aujourd'hui 67% de plus qu'il y a 10 ans.

Résidence Mazeleyre
Calculs explicatifs pour la répartition des charges
de l'exercice 2014/2015

Calcul du prix du m3 d'eau froide : 4,160 €/m3

Télé-relevé du 29/09/2014 = 2560 m3 pour 10542,28 €
 Estimation du 03/06/2015 = 5075 m3 pour 21168,91 €
 Provision au 30/06/2015 = 4280 m3 pour 17852,79 €
 Consommation totale sur l'exercice = 11915 m3 pour 49563,98 € TTC
 Coût moyen sur l'exercice = 4,1598 arrondi à 4,160 €/m3

Calcul du coût combustible du MWh : 55,43 €/MWh

Total des factures Gaz = 113418,55 € pour 2370,626 MWh
 Rattrapage tarifaire GDF = 17983,22 €
 Coût moyen sur l'exercice = (113418,55 + 17983,22) / 2370,626 = 55,4291 €/MWh

Calcul du prix du m3 d'eau chaude : 14,46 €/m3

Coût brut de l'eau froide = 4,1598 €/m3
 Il faut 0,16 MWh pour réchauffer 1m3 d'eau froide, soit un coût de 0,16 x 55,4291 = 8,8687 €/m3
 Consommation ECS pour les lots d'habitation (somme des relevés des compteurs) = 3438 m3
 Consommation ECS pour le lot Sageau Holding = 0 m3
 Le réchauffage ECS représente (3438 + 0) x 0,16 = 550,08 MWh
 Soit 550,08 / 2370,626 = 23,2 % de la production de la chaufferie
 Coût hors combustibles (contrats, électricité, entretien) sur l'exercice = 21233,04 €
 Coût hors combustibles imputables à l'ECS = 21233,04 x 23,2 % = 4926,91 €
 Soit un coût hors combustible = 4926,91 / (3438 + 0) = 1,4331 €/m3
 Coût total du m3 d'eau chaude = 4,1598 + 8,8687 + 1,4331 = 14,4615 arrondi à 14,46 €/m3

Imputation ECS pour Sageau Holding (0 €)

Consommation sur l'exercice = 8968 - 8968 = 0 m3
 Imputation Sageau Holding pour l'ECS = 0 x 14,4615 = 0 €

Imputation chauffage combustible pour Sageau Holding (11030,4 €)

Consommation sur l'exercice = 14421 - 14222 = 199 MWh
 Coût du combustible = 199 x 55,4291 = 11030,4 €

Imputation chauffage hors combustible pour Sageau Holding (1782,39 €)

Part du chauffage Sageau Holding = 199 / 2370,626 = 8,39 %
 Coût hors combustibles (contrats, électricité, entretien) sur l'exercice = 21233,04 €
 Coût hors combustibles imputables au chauffage Sageau Holding = 21233,04 x 8,39 % = 1782,39 €

Imputation chauffage habitations (86421,43 €)

Coût combustible de l'ECS = 550,08 MWh x 55,4291 €/MWh = 30490,46 €
 Coût combustible restant hors Sageau Holding et ECS = 113418,55 - 11030,4 - 30490,46 = 71897,69 €
 Coût hors combustible restant hors Sageau Holding et ECS = 21233,04 - 1782,39 - 4926,91 = 14523,74 €
 Imputation chauffage habitation = 71897,69 + 14523,74 = 86421,43 €

Répartition des MWh de la chaufferie

MWh combustible	2 371		} 23,20%
MWh ECS Sageau Holding (0 m3)	0	0,00%	
MWh ECS habitations (3438 m3)	550	23,20%	} 76,80%
MWh chauffage Sageau Holding	199	8,39%	
MWh chauffage habitations	1 622	68,40%	

Répartition des coûts de chauffage

Coût total chauffage	152 634,81		} 23,20%
Coût réchauffage ECS Sageau Holding	0,00	0,00%	
Coût réchauffage ECS habitations	35 411,40	23,20%	} 76,80%
Coût chauffage Sageau Holding	12 812,79	8,39%	
Coût chauffage habitations	104 410,62	68,41%	