



Le Conseil Syndical
conseil-syndical@mazeleyre.fr

Rapport d'activité du Conseil Syndical

*Etabli en vue de l'Assemblée Générale
du 11 décembre 2017*

En cette fin d'année 2017 et à l'occasion de l'Assemblée Générale, le Conseil Syndical vous présente son douzième rapport annuel d'activité. Il a pour but de faire un tour d'horizon des événements et dossiers de l'exercice passé (juillet 2016 / juin 2017) 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 des années précédentes, 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 PRUDHOMME) pour le suivi régulier des travaux et dossiers en cours. Quelques réunions sont parfois tenues avec nos fournisseurs (SFFE pour la chaufferie, TECHEM FARNIER pour les compteurs d'eau...) selon les besoins ou pour le contrôle des comptes.

Une commission spécifique a également été créée cet été suite au projet envisagé par Sageau Holding (copropriétaire auquel appartient le magasin) sur le terrain servant actuellement de parking. Des réunions régulières ont donc été tenues pour suivre ce dossier.

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.

L'exercice écoulé a aussi été marqué par l'arrivée de deux nouveaux conseillers syndicaux (MM. GAUTIER et PAOLI). Nous continuons cependant à faire appel aux bonnes volontés pour étoffer le conseil syndical et permettre un renouvellement dans le temps.

Il est essentiel aussi de rappeler que les membres du Conseil Syndical sont tous des bénévoles qui consacrent le temps qu'ils peuvent à cette activité, parfois très prenante. Ils sont vos représentants et nous demandons à tous d'être indulgents, de les aider dans leur travail et de leur faciliter la tâche.

Le Syndic Nexity

En raison de la décision de notre ancien syndic ORALIA de ne pas demander le renouvellement de son contrat, nous avons basculé cette année vers l'agence NEXITY du Chesnay. Ce changement qui devait être en théorie facilité par l'appartenance d'ORALIA au groupe NEXITY s'est avéré beaucoup plus difficile que prévu, de nombreux transferts d'information entre les agences n'ayant pas été réalisés du fait du départ du personnel d'ORALIA.

Les copropriétaires ont d'autre part été pénalisés par un dysfonctionnement majeur et prolongé du transfert informatisé d'information entre la banque PALATINE et le syndic. Ce problème s'est traduit par la non comptabilisation dans les comptes de certains copropriétaires de versements pourtant effectués et débités, amenant à l'inexactitude des états individuels. Cette situation a généré une certaine confusion parmi les copropriétaires, sa durée ayant rajouté de l'inquiétude et de l'exaspération.

Mme LEREDDE, directrice de l'agence NEXITY, a été particulièrement consciente de la gêne occasionnée et a œuvré avec les services centraux NEXITY pour tenter de rétablir un fonctionnement correct le plus rapidement possible. Après la solution de ce dysfonctionnement (courant juin), le contrôle et la reprise manuelle des informations manquantes a nécessité un trimestre supplémentaire. La situation est officiellement correcte depuis début octobre. Cependant, l'inexactitude des comptes individuels a eu pour impact l'impossibilité pour le conseil syndical de suivre de façon fiable les comptes copropriétaires débiteurs depuis le début de l'année. De même, l'état financier des copropriétaires au 30 juin (fin d'exercice) qui vous est présenté en annexe 1 de la convocation n'est pas fiable et ne peut pas être exploité.

Les relations avec notre gestionnaire (Mme PRUDHOMME) et son assistante (Mme MARI) ont toujours été bonnes, et après un début d'année 2017 difficile, l'efficacité dans le traitement des dossiers s'est améliorée au fur et à mesure du temps et de leur prise de connaissance de ces dossiers. Il faut souligner que les réunions mensuelles se sont tenues régulièrement et qu'elles permettent un échange et un traitement amélioré des dossiers en cours.

Compte-tenu du changement de syndic effectué l'année dernière, et malgré les difficultés durant cet exercice, le conseil syndical n'a pas souhaité engager un changement après une période si courte. Aucune proposition concurrente n'a été étudiée. Le conseil syndical vous propose donc la reconduction du syndic NEXITY pour un an.

Quelques dossiers traités cette année

➔ **Chauffage**

L'exercice passé est le premier effectué depuis le changement de notre contrat de chauffage (GESTEN jusqu'à fin juillet 2016, puis SFFE). Lors de la passation de contrat au début août 2016, un état des lieux contradictoire a été dressé afin d'établir les travaux restant à la charge de l'ancien contractant au titre du P3. Cependant, et malgré toutes nos relances, la société GESTEN n'a ni effectué les travaux, ni proposé de compensation financière, nous contraignant désormais à envisager une voie judiciaire.

Le démarrage avec SFFE a été progressif avec des gros travaux de septembre à novembre 2016 pour modifier le circuit en chaufferie (découplage du chauffage et de l'ECS) afin d'améliorer la condensation de notre installation. De nombreuses actions dans le cours du dernier trimestre (désembouage, équilibrage par réglage des vannes TA, suppression du réducteur de jour, augmentation de la pression statique...) ont permis d'affiner progressivement les réglages. Cependant, quelques pannes ont perturbé la saison. Si les interventions du chauffagiste pour rétablir le chauffage ont été rapides, la récurrence d'une panne en particulier est devenue gênante. L'audit du constructeur de la chaudière a préconisé la diminution de la pression du tirage, modification qui a été réalisée en septembre 2017. Nous espérons donc que la nouvelle saison sera plus sereine.

L'installation de vannes de réglage TA sur les retours ECS a permis un équilibrage du circuit, ce qui a grandement amélioré le temps nécessaire à l'obtention d'eau chaude dans les bâtiments éloignés. Le changement de traitement de l'eau de ville en début d'année 2017 a également nécessité des modifications du réglage de l'adoucisseur et un suivi des analyses d'eau trimestrielles.

L'exercice est également marqué par le changement de fournisseur de gaz (Gaz Européen jusqu'au 10 décembre, Antar Gaz ensuite) à la suite d'une remise en concurrence du contrat. Nous avons opté pour un contrat à prix fixe de 18 mois, courant jusqu'à fin juin 2018. Cette renégociation nous a permis de diminuer les coûts du gaz malgré la forte augmentation de la TICGN (pour un total de 14 918€ cette saison contre 10 127€ l'exercice précédent et 5 800€ il y a deux ans).

Les consommations et les coûts du gaz (qui représentent une part importante de notre budget) ont fait l'objet d'un suivi attentif tout au long de l'année. Pour l'exercice 2016/2017, la consommation s'établit à 2 379 MWh, en hausse de 3.8 % par rapport à l'exercice précédent, mais en baisse de 3.8 % par rapport à la moyenne des cinq dernières années. Cette hausse de consommation par rapport à l'année dernière s'explique par la rigueur de l'hiver (2310 DJU contre 2177 pour l'exercice précédent, soit + 6%), mais aussi par une légère hausse des températures fournies dans les appartements. A paramètres constants (DJU, température, chauffage U), on peut estimer un gain de 7 à 8% dans l'efficacité de la chaufferie.

Le prix de revient moyen du MWh de gaz sur l'année a baissé de 1,63 %, conséquence de la renégociation du contrat avec Antar Gaz. Notre facture annuelle de gaz s'établit juste sous les 100k€ (99 946,09€) et reste donc la deuxième plus faible des dix dernières années.

Pour l'exercice en cours, notre contrat d'approvisionnement de gaz jusqu'à fin juin 2018 nous offre une visibilité indépendamment des coûts du marché ou des variations de taux de change. La seule préoccupation concerne la TICGN dont l'évolution brutale de ces dernières années (5.88€HT/MWh en avril 2017 contre 4.81€ en 2016, 3.17€ en 2015 et 1.52€ en 2014) devrait se poursuivre sur le même rythme (les projections font état de 10.50€ en 2020 et 18.50€ en 2030). Nous devons donc continuer nos efforts sur la consommation afin de maîtriser ce qui reste encore très largement notre premier poste de dépenses (29 %).

Il est important de rappeler l'amélioration immédiate pouvant être apportée par un remplacement des convecteurs initiaux (375 des 693 corps de chauffe sont encore d'origine, soit 54 %) 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 2018.

Le rejet lors de la dernière AG de la mise en place de répartiteurs, malgré la pression des industriels du comptage, a été une sage décision. Les techniques ne s'appliquent pas facilement à notre type de distribution de chauffage et la position des associations (ARC et UFC Que Choisir) n'a pas varié sur le sujet.

➔ **Ravalement**

Les travaux de la Commission "Ravalement" qui se sont tenus tout au long de l'année 2016 avec notre architecte Mme BLANCHARD, ont permis de définir et de valoriser 3 options : un ravalement simple (solution A), un ravalement avec isolation thermique complète (solution C) et une option intermédiaire avec isolation des façades sans fenêtre (solution B). De par son peu d'intérêt et ses aspects inégalitaires, cette dernière option a été abandonnée par la suite.

Une présentation a eu lieu le 5 janvier 2017 en présence de notre architecte et d'un grand nombre de résidents intéressés qui ont pu poser les questions techniques ou financières qu'ils souhaitaient.

L'Assemblée Générale Extraordinaire amenée à statuer sur le ravalement s'est tenue le 10 janvier 2017. Le compte-rendu de l'audit énergétique effectué par la société ENERGIE ET SERVICE a précédé la présentation des diverses solutions proposées pour le ravalement puis une discussion sur l'ensemble des aspects de ce ravalement. Le vote a acté un large refus des travaux (37/71 copropriétaires et 136 865/184 137 en tantièmes) amplifié par la décision de Sageau Holding (propriétaire du Super U) de voter contre le ravalement dans l'attente de l'avancement du projet d'étude de l'aménagement du terrain en bordure de copropriété.

Hors vote de Sageau Holding, une majorité de copropriétaires (36 contre 34 en nombre et 56 165 contre 47 272 en tantièmes) se sont prononcés contre le ravalement pour des raisons diverses et variées (opportunité, coût, teneur du dossier proposé, travaux préalables en terrasses...).

Ce double rejet n'a pas permis d'envisager de soumettre à nouveau un projet de ravalement aux copropriétaires. En particulier, la position de Sageau Holding (qui représentait 43.8% des tantièmes lors de l'AGE) reste un élément déterminant pour une issue favorable d'un vote.

Cette AGE a également permis de constater la faible proportion de copropriétaires favorables à une solution avec isolation. Cependant, le renforcement progressif de la législation (article 14 de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte), les décrets récents (Décret n° 2017-919 du 9 mai 2017) ainsi que les évolutions prévisibles ou possibles des coûts de chauffage (TICGN, coût molécule, taux de change...) militeront de plus en plus pour une solution incluant l'isolation.

➔ **Aménagement des terrains du voisinage**

Lors de la réunion du Conseil Syndical de juin 2017, M. GINER représentant la société SAGEAU Holding, a présenté aux membres du CS une ébauche de projet de construction sur l'ensemble du terrain allant de la sente Mazeleyre à la rue de Cazes, constitué par l'actuel parking extérieur du Super U (lot 734) et un terrain appartenant à Sageau Holding en propre. Cette ébauche présentait un hôtel, un bâtiment de logements sociaux et un bâtiment de logement en accession à la propriété.

Dans un premier temps, les documents correspondants ont été rendus disponibles à la loge pour permettre l'information des copropriétaires. Une commission « Projet U » a été créée au sein du Conseil Syndical sous la présidence de M. PAOLI dans le but d'examiner les impacts de tels aménagements sur la

copropriété. Elle s'est depuis ouverte aux copropriétaires non-membre du CS qui le souhaitent. Vous pouvez la joindre par mail à l'adresse suivante : cs-projetu@mazeleyre.fr.

Le projet est toujours à un stade d'étude évolutif, les dernières versions présentées en octobre 2017 à la commission ne prévoyant plus d'hôtel mais un deuxième bâtiment en accession à la propriété, portant le nombre de logement à 77 (dont 22 en logements sociaux). Il inclut toujours plusieurs niveaux de parkings souterrains, et plusieurs passages en communication avec le parking souterrain actuel du Super U, offrant ainsi une extension en remplacement du parking aérien actuel et permettant notamment une possibilité de sortie sur le boulevard. Les hauteurs prévues sont en R+4 telles qu'autorisées pour la zone UAa par le nouveau PLU approuvé le 29 septembre 2016 lors du conseil de territoire sur la zone POLD (Paris Ouest La Défense regroupant 11 villes et environ 500 000 habitants).

Dans la mesure où il inclut un terrain faisant partie de la copropriété, ce projet nécessite au préalable la scission de la copropriété pour retirer le terrain concerné du périmètre de notre copropriété. Pour être effective, cette scission (modification du périmètre de la copropriété) doit être approuvée par une majorité de copropriétaires lors d'une Assemblée Générale Extraordinaire qui, en fonction de l'avancement du projet, pourrait éventuellement se tenir dans le courant du premier semestre 2018.

➔ **Gardien**

L'année a été marquée par l'arrêt de travail prolongé de Mme GASPAR pendant cinq mois entre début avril et fin août 2017. Du fait de son reliquat de congés qu'elle n'avait pas pu prendre au titre de l'année passée ainsi que de la prise de quelques congés pour cette année, Mme GASPAR n'a repris effectivement le travail que début octobre.

Durant cette période de 6 mois, le ménage hebdomadaire dans les bâtiments a été confié à la société REIS GROUPE tandis que le remplacement de Mme GASPAR à la loge a été assuré par M. Julien GRELLEY moyennant un aménagement des horaires d'ouverture. M. Julien GRELLEY a également couvert les périodes de congés de M. GASPAR (au titre du solde de l'année passée et de cette année). Ce remplacement et cette organisation nous ont donné toute satisfaction et nous tenons à remercier M. Julien GRELLEY pour sa disponibilité et son implication durant toute cette période transitoire.

Nous sommes particulièrement heureux du retour de Mme GASPAR en bonne santé, et nous lui souhaitons une excellente reprise.

➔ **Dossiers divers**

En raison d'une panne du **compteur d'eau général** (remplacé au printemps 2016), nous avons prévu une provision pour nous couvrir du risque de facturation forfaitaire. Cette provision a été réintégrée, et aucune facturation des consommations non comptabilisées n'ayant été faite, le compte Eau se révèle bénéficiaire (en clair, la somme des consommations individuelles dépasse largement la quantité qui nous est facturée). Cette situation est exceptionnelle mais nous devrions retrouver sur l'exercice 2017/2018 une consommation d'eau proche des 12000 m3 et un coût approchant les 52 k€.

Il est à noter également que cette situation sur les deux derniers exercices a conduit à des variations sur le coût de l'eau froide (surévalué en 2015/2016, sous-évalué en 2016/2017) qui ne reflètent pas l'évolution réelle plus lissée. La politique standardisée de la SEOP, avec un seul relevé à l'automne et une estimation au printemps, nous pénalise grandement pour piloter une dépense de plus de 50 k€. Leur refus d'effectuer un relevé à fin juin est à l'origine de la nécessité d'inclure des provisions.

Les relevés des **compteurs d'eau** individuels restent toujours difficiles et parfois incomplets. Ces relevés servant à la facturation de chaque copropriétaire (avec utilisation de forfaits en cas d'absence), il est nécessaire de rappeler aux copropriétaires leur importance, en particulier pour celui effectué courant juin.

Le remplacement de certaines **fontes** ou **canalisations** a été effectué en fonction de fuites ou de constat de vétusté. Une partie d'une colonne de chauffage endommagée au bâtiment H a également été remplacée. A cette occasion, il est rappelé que malgré les aménagements, il est de la responsabilité des copropriétaires de maintenir les accès d'origine aux tuyauteries et colonnes techniques.

Les **fuites** (canalisations ou étanchéité) produisant des dégâts dans le supermarché sont lourdes de conséquences et sont donc traitées en urgence. Le traitement d'une fuite détectée au niveau du contour de la cheminée est en cours avec un sondage prévu afin d'en trouver l'origine et la réparer. Enfin, un problème historique de fuite dans un appartement du bâtiment H a été réglé et de ce fait, la remise en état des parties communes du bâtiment (hall) a pu être réalisée.

La réfection progressive des **balcons** entreprise les années précédentes a été ralentie (un seul a été refait) du fait de la proximité d'un ravalement qui inclurait automatiquement l'étanchéité des balcons.

Concernant les problèmes d'**étanchéité** de la terrasse du bâtiment A, une mise en eau de la terrasse a été effectuée par la société ITEC. En l'absence d'infiltrations constatées, l'étanchéité elle-même ne semble pas en cause. L'hypothèse d'une fissure en haut de façade a été évoquée.

La panne cet été d'une **centrale d'accès** à un parking nous a rappelé que le temps passe et que notre système d'accès à badge a désormais 20 ans ! Nous disposons encore de quelques matériels de rechange, ainsi que de badges d'avance, mais il sera forcément nécessaire dans les prochaines années d'étudier le changement de notre système d'accès vers une solution plus moderne

Divers **travaux** ont également été menés cette année, comme le nettoyage des shunts (conduits) des cuisines et des salles de bain, l'élagage du pin devant le bâtiment A, la pose d'un pare bambous le long de la rue de Cazes et de la sente Mazeleyre, l'asphaltage au-dessus du passage de la canalisation de gaz à l'intérieur de la résidence, la pose de dilatos sur certaines colonnes de chauffage pour diminuer les bruits...

Parmi les travaux à venir rapidement, un contrôle quinquennal des ascenseurs est prévu dans les prochains mois puisque le précédent date de 2012. Une purge est également prévue au niveau d'un balcon du bâtiment F pour cause de sécurité. A venir également, la remise à niveau des **terrasses** du 3^{ème} étage, suite aux résolutions 24 à 27 de l'Assemblée Générale de 2015, qui n'a pas encore été effectuée. Et suite à la résolution 24 de l'Assemblée Générale de 2016, la totalité de la dépose des occultants n'a pas encore été réalisée.

Le **site internet** de la résidence (<http://mazeleyre.fr>) accueille les documents destinés à être distribués aux copropriétaires et résidents (compte-rendu de conseil syndical, convocations et procès-verbaux d'Assemblées Générales, documents à l'affichage dans les halls....). Pensez à le consulter régulièrement !

➔ **Dossiers particuliers présentés à l'AG**

Malgré la pose de pare bambous, certaines **racines** continuent à dégrader les **trottoirs** au niveau de la rue de Cazes ou de la sente Mazeleyre. La Mairie nous met en demeure de faire des travaux pérennes pour empêcher la détérioration du trottoir et nous demande de participer à sa réfection. Nous sommes en contact avec les services techniques de la Mairie pour estimer les coûts et les possibilités. Une résolution vous est proposée afin de prévoir une enveloppe pour faire face à ces travaux.

Certains copropriétaires militent pour la condamnation des colonnes des **vide-ordures**. En effet, même bien entretenus, vide-ordures peuvent être source d'odeurs désagréables ou d'obstruction en cas de non-respect de l'interdiction de jeter certains objets volumineux, sans compter le bruit dans les conduits des objets rigides et la présence de parasites indésirables (cafards, blattes, rats...). Dans les faits, la résolution qui vous est proposée est plus destinée à ouvrir un débat qu'à prendre une décision immédiate. Il est clair que le dossier et les esprits ne sont pas forcément mûrs, mais la condamnation des vide-ordures semble à terme inéluctable.

➔ **Dépenses**

Les comptes de l'exercice 2016/2017 vous sont présentés lors de cette Assemblée Générale. Le montant global s'établit à 464 213,29 euros. Il est largement inférieur à la fois aux dépenses de l'exercice précédent (483 k€) et au budget prévisionnel (-10.7% sur les 520 k€ budgétisés) pour plusieurs raisons conjuguées :

- La panne sur le compteur d'arrivée générale d'eau a provoqué une diminution artificielle des coûts facturés.
- La maîtrise de la consommation de gaz et le passage en prix fixe ont permis de limiter la croissance du budget chauffage.
- Le report des travaux de nettoyage des shunts prévu sur l'exercice 2016/2017 provoque une économie de plus de 5.2 k€ qui doit être provisionnée pour l'exercice 2017/2018
- L'absence de travaux urgents importants, ainsi que la quasi absence de travaux d'entretien préventifs.

Le budget prévisionnel qui vous est proposé reste au même niveau que l'année précédente. Il intègre des prévisions de dépenses réalistes ainsi quelques marges de manœuvre en fonction des aléas et des travaux à prévoir.

Perspectives

L'exercice précédent a été satisfaisant sur l'aspect financier mais marqué par l'absence de travaux préventifs. Nous continuerons bien entendu toutes nos actions pour la maîtrise des coûts, notamment du chauffage qui reste le premier poste de dépenses. L'état du réseau des canalisations (avec parfois des remplacements préventifs) et les réparations en cas de fuite constitue également une priorité.

Pour l'exercice prochain, le principal dossier et le plus important concerne bien entendu les travaux envisagés par Sageau Holding et leur impact sur la copropriété. En corolaire parce que dépendant de la position de Sageau Holding, le dossier sur le ravalement pourrait être ré-activé.

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. Il peut présenter des omissions, aussi nous vous conseillons de suivre les compte rendus mensuels du conseil syndical.

Nous vous invitons à nous faire parvenir vos réactions (conseil-syndical@mazeleyre.fr) ou à en discuter directement avec les conseillers syndicaux. 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 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.

En particulier Mme LADAME dans le cadre du suivi des dossiers et travaux, ainsi que M. LEROOY pour le suivi du dossier chauffage tout au long de l'année. MM. GAUTIER et PAOLI, nouveaux conseillers, ont réussi leur intégration et nous ont apporté du sang neuf. Qu'ils en soient remerciés !

Mes pensées vont également à M. et Mme GASPAR qui ont dû affronter cette année des moments difficiles. Leur état d'esprit est resté positif et au service de la copropriété. Nous leur souhaitons le meilleur pour ce nouvel exercice.

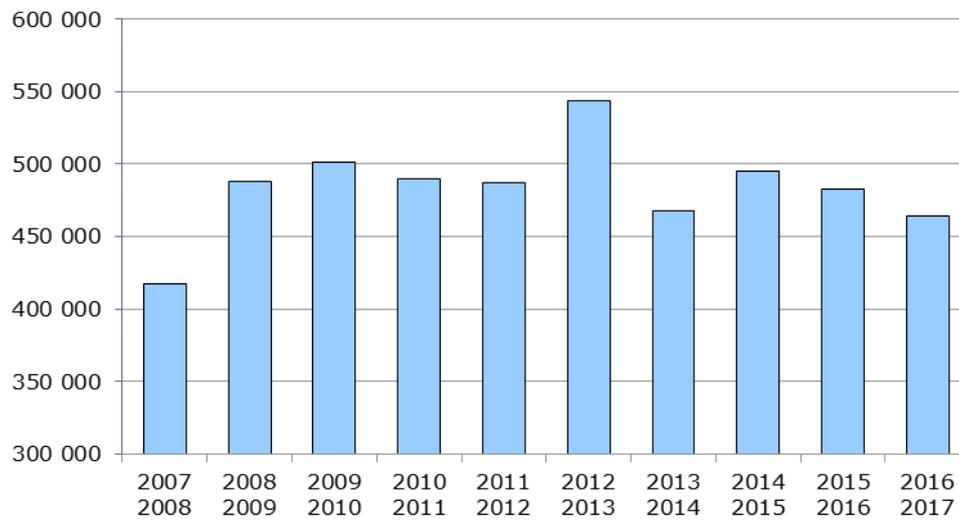
Document établi le 01/11/2017

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

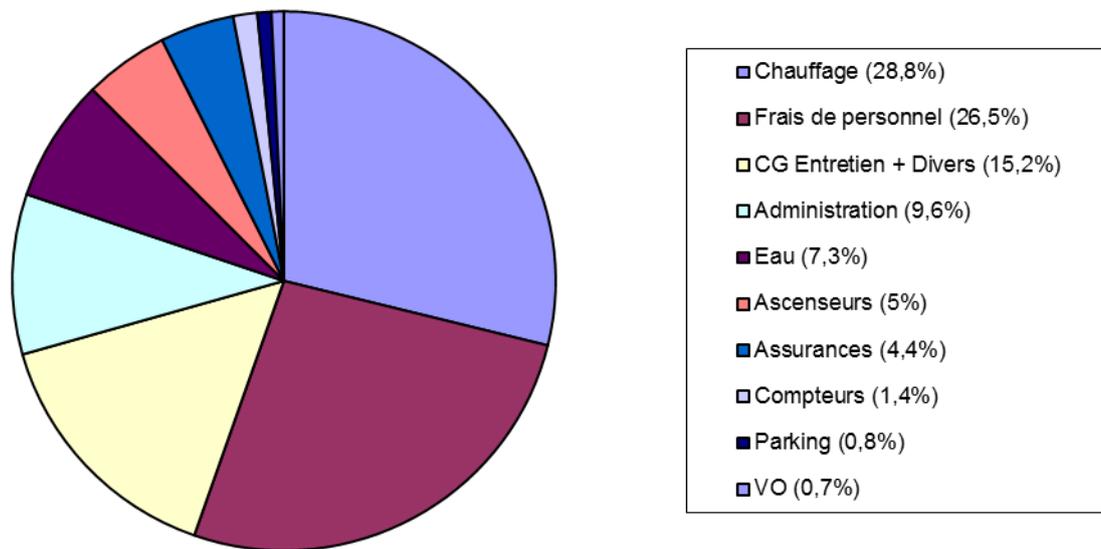


Chiffres clés de l'exercice 2016/2017

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

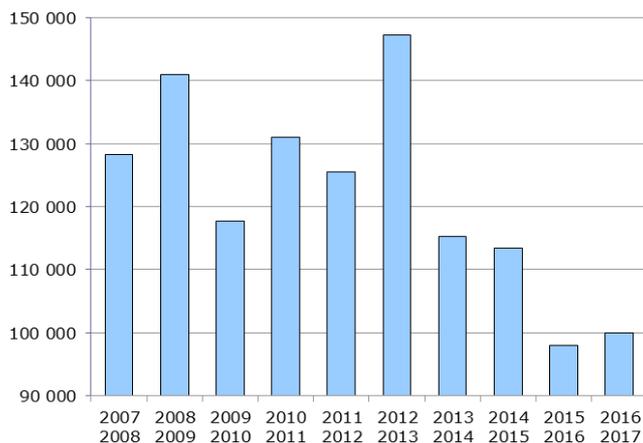


Répartition des dépenses par grands postes

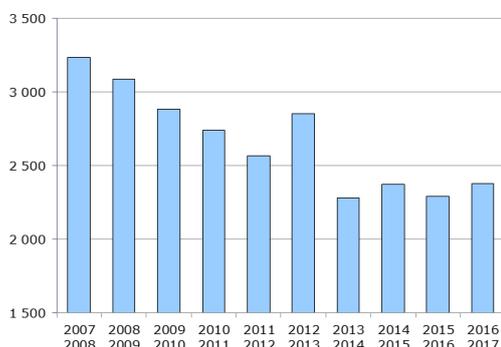


GAZ : Evolution sur dix ans

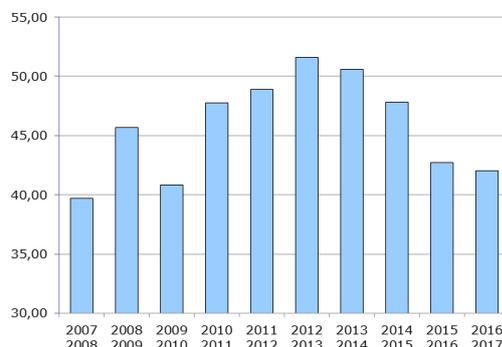
Coût total



Consommation



Coût du MWh



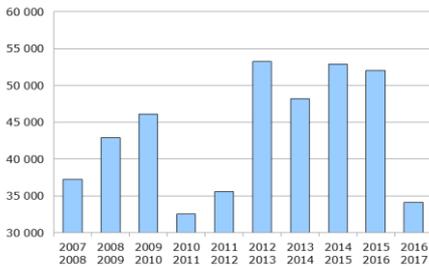
Historique des consommations et coût du gaz

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%
2015/2016	2 293 205 kWh	-3,27%	97 915,52 €	-13,67%	0,04270 € / kWh	-10,75%
2016/2017	2 379 482 kWh	3,76%	99 946,09 €	2,07%	0,04200 € / kWh	-1,63%

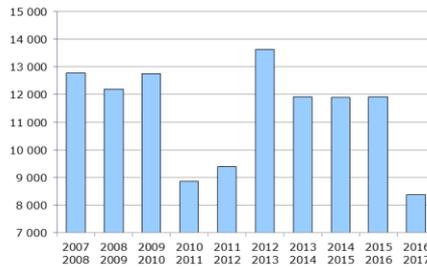
Note : La moyenne des consommations effectuée sur les dix dernières années (mi-2007 à mi-2017) indique une valeur annuelle d'environ 2 669 MWh. Cette valeur est en baisse sur les cinq dernières années (moyenne à 2 435 MWh).

EAU : Evolution sur dix ans

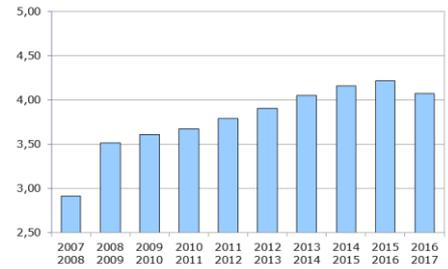
Coût total



Consommation



Coût du m3



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	
30/06/2017	Provision		3300 m³	14 124,00 €	4,28 € / m³	} 4,07 € / m³	- 3,44%
16/03/2017	Estimation	8 371 m³	6302 m³	26 980,01 €	4,28 € / m³		
20/09/2016	Relevé		7569 m³	31 939,84 €	4,22 € / m³		
30/06/2016	Reprise provision		-8800 m³	-38 935,00 €	4,42 € / m³		
30/06/2016	Provision		8800 m³	38 935,00 €	4,42 € / m³		
24/03/2016	Relevé		857 m³	3 791,64 €	4,42 € / m³	} 4,22 € / m³	+ 1,45%
28/09/2015	Relevé	11 916 m³	3806 m³	15 878,08 €	4,17 € / m³		
03/06/2015	Delta Relevé		2733 m³	11 292,83 €	4,13 € / m³		
30/06/2015	Reprise provision		-4280 m³	-17 852,79 €	4,17 € / m³		
30/06/2015	Provision		4280 m³	17 852,79 €	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 (2007 à juin 2017) indique une valeur annuelle de 11 300 m³ soit environ 31 m³ par jour.

Résidence Mazeleyre
Calculs explicatifs pour la répartition des charges
de l'exercice 2016/2017

Calcul du prix du m3 d'eau froide : 4,07 €/m3

Reprise de provision du 30/06/2016 = -8800 m3 pour -38935 €
 Relevé du 30/11/2016 = 7569 m3 pour 31939,84 €
 Relevé du 16/03/2017 = 6302 m3 pour 26980,01 €
 Provision au 30/06/2017 = 3300 m3 pour 14124 €
 Consommation totale sur l'exercice = 8371 m3 pour 34108,85 € TTC
 Coût moyen sur l'exercice = 4,0746 arrondi à 4,07 €/m3

Calcul du coût combustible du MWh : 42,00 €/MWh

Total des factures Gaz = 99946,09 € pour 2379,482 MWh
 Coût moyen sur l'exercice = 99946,09 / 2379,482 = 42,0033 €/MWh

Calcul du prix du m3 d'eau chaude : 13,12 €/m3

Coût brut de l'eau froide = 4,0746 €/m3
 Il faut 0,16 MWh pour réchauffer 1m3 d'eau froide, soit un coût de 0,16 x 42,0033 = 6,7205 €/m3
 Consommation ECS pour les lots d'habitation (somme des relevés des compteurs) = 3373 m3
 Consommation ECS pour le lot Sageau Holding = 0 m3
 Le réchauffage ECS représente (3373 + 0) x 0,16 = 539,68 MWh
 Soit 539,68 / 2379,482 = 22,68 % de la production de la chaufferie
 Coût hors combustibles (contrats, électricité, entretien) sur l'exercice = 34546 €
 Coût hors combustibles imputables à l'ECS = 34546 x 22,68 % = 7835,23 €
 Soit un coût hors combustible = 7835,23 / (3373 + 0) = 2,3229 €/m3
 Coût total du m3 d'eau chaude = 4,0746 + 6,7205 + 2,3229 = 13,1181 arrondi à 13,12 €/m3

Imputation ECS pour Sageau Holding (0 €)

Consommation sur l'exercice = 8968 - 8968 = 0 m3
 Imputation Sageau Holding pour l'ECS = 0 x 13,12 = 0 €

Imputation chauffage pour Sageau Holding (23230,38 €)

Consommation sur l'exercice = 15220 - 14809 = 411 MWh
 Coût du combustible = 411 x 42,0033 = 17263,36 €
 Part du chauffage Sageau Holding = 411 / 2379,482 = 17,27 %
 Coût hors combustibles (contrats, électricité, entretien) sur l'exercice = 34546 €
 Coût hors combustibles imputables au chauffage Sageau Holding = 34546 x 17,27 % = 5967,02 €
 Imputation Sageau Holding pour le chauffage = 17263,36 + 5967,02 = 23230,38 €

Imputation chauffage habitations (80736,06 €)

Coût total de la chaufferie = 99946,09 + 34546 = 134492,09 €
 Coûts imputés à l'ECS = 3373 m3 x (13,12 - 4,07) = 30525,65 €
 Coûts imputés à Sageau Holding = 23230,38 €
 Imputation chauffage habitation = 134492,09 - 30525,65 - 23230,38 = 80736,06 €

Répartition des MWh de la chaufferie

MWh combustible	2 379		} 22,7%
MWh ECS Sageau Holding (0 m3)	0	0,00%	
MWh ECS habitations (3373 m3)	540	22,69%	} 77,3%
MWh chauffage Sageau Holding	411	17,28%	
MWh chauffage habitations	1 428	60,04%	

Répartition des coûts de chauffage

Coût total chauffage	134 492,09		} 22,7%
Coût réchauffage ECS Sageau Holding	0,00	0,00%	
Coût réchauffage ECS habitations	30 525,65	22,70%	} 77,3%
Coût chauffage Sageau Holding	23 230,38	17,27%	
Coût chauffage habitations	80 736,06	60,03%	