



Le Conseil Syndical
conseil-syndical@mazeleyre.fr

Rapport d'activité du Conseil Syndical

*Etabli en vue de l'Assemblée Générale
du 2 décembre 2019*

A l'occasion de l'Assemblée Générale de fin 2019, le Conseil Syndical vous présente son quatorzième rapport annuel d'activité. Il a pour but de faire un tour d'horizon des événements et dossiers de l'exercice passé (juillet 2018/ juin 2019) dans notre copropriété et d'aborder les perspectives futures.

Bilan du Conseil Syndical

Après seize années de présidence, Jean-François DUVIVIER a souhaité de ne pas solliciter de nouveau mandat en tant que président du Conseil Syndical. Olivier PAOLI (Bat H) s'est proposé et a été élu en début d'année 2019. Le mode de fonctionnement du Conseil Syndical est cependant resté calqué sur celui des années précédentes, avec des réunions mensuelles (généralement en début de mois), réunions plénières auxquelles s'ajoutent la réunion de préparation à l'assemblée générale tenue en présence du syndic (en septembre) 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 (par exemple avec SFFE pour la chaufferie...) selon les besoins ou pour le contrôle des comptes (généralement fin août).

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

Lors de ces dernières années, il n'y a eu qu'un renouvellement très limité au sein du Conseil Syndical qui repose de fait sur un noyau limité de copropriétaires. Nous continuons donc nos appels aux bonnes volontés pour étoffer et élargir le conseil syndical. Le suivi et le contrôle de la gestion de la copropriété doit être l'affaire de tous, des plus âgés aux plus jeunes, des plus anciens aux plus récents. Les membres du Conseil Syndical sont tous des bénévoles qui consacrent le temps qu'ils peuvent à cette activité. 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

Pour rappel, Nexity Le Chesnay est le syndic de notre copropriété depuis fin 2016. Notre gestionnaire (Mme PRUDHOMME) et son assistante (Mme MARI) sont parfaitement au courant des affaires de la résidence, et connaissent l'ensemble des interlocuteurs. Cette stabilité est très appréciable. Les échanges restent réguliers, notamment par mail, pour le suivi et le traitement des dossiers en cours. Les réunions de travail mensuelles permettent un échange plus direct pour les décisions ou le déblocage d'un dossier.

Le conseil syndical n'a donc pas souhaité de changement de syndic. Aucune proposition concurrente n'a été étudiée, et le conseil syndical vous propose la reconduction du syndic NEXITY pour deux ans.

Quelques dossiers traités cette année

➔ Chauffage

Le fonctionnement des chaudières en mode dédié, la chaudière à condensation (Rendamax) pour le chauffage collectif et l'ancienne (Chappée) pour l'eau chaude sanitaire (ECS), nous donne satisfaction, tant

au niveau de la fiabilité que de la performance. Pour l'ECS, une pompe additionnelle a été mise en place au bâtiment B1 afin d'améliorer le niveau de température de l'eau chaude dans les bâtiments éloignés (A, B1, B2).

En juin 2019, notre contrat d'approvisionnement de gaz arrivait à terme. Nous avons donc effectué une mise en concurrence des principaux fournisseurs du marché. Malgré la conjoncture incertaine (dollar fort, tensions internationales, ...), notre nouveau contrat auprès de Gaz Européen s'est négocié à un coût environ 8% inférieur au précédent. Cela est bien sûr tout relatif puisque le tarif fixe ne couvre pas les taxes dont certaines pourraient augmenter dans les mois à venir. Nous avons opté pour un contrat à prix fixe de 36 mois, courant jusqu'à fin juin 2022.

Les consommations et les coûts du gaz ont fait l'objet d'un suivi attentif tout au long de l'année. Pour l'exercice 2018/2019, la consommation s'est établie à 2181 MWh, en baisse de plus de 9% par rapport à l'exercice précédent. C'est notre plus faible consommation historique (devant 2013/2014 et 2015/2016). Cela tient bien entendu à un hiver relativement doux (2151 DJU) mais aussi à une meilleure efficacité. Malgré cela, notre facture annuelle de gaz s'est établie à 117k€ (116 873,34€), en hausse de 8,5% car le prix de revient moyen du MWh de gaz sur l'exercice (malgré le gel temporaire de la TICGN) a monté de 20 %.

Pour l'exercice en cours, notre contrat d'approvisionnement de gaz jusqu'à fin juin 2022 nous offre une bonne visibilité à moyen terme. La seule préoccupation concerne la TICGN (8.45€HT/MWh soit plus de 22k€ sur l'exercice écoulé) qui a été gelée au début 2019 alors que des augmentations de plus de 20% étaient prévues chaque année. La forme et la durée du gel de cette taxe ne sont pas connues à ce jour. Nous devons donc continuer nos efforts sur la consommation afin de maîtriser ce qui reste notre premier poste de dépenses (29 %).

Concernant le confort intérieur, il est important de rappeler l'amélioration immédiate pouvant être apportée par un remplacement des convecteurs initiaux (361 des 690 corps de chauffe soit 52 % sont encore d'origine, avec un âge approchant le demi-siècle) et surtout un changement des fenêtres (double ou triple vitrage), celles d'origine étant extrêmement peu isolées. Attention cependant à conserver une ventilation minimale afin d'éviter la condensation, l'humidité et les moisissures.

Afin de clarifier les dates de mise en route et d'arrêt du chauffage, nous vous proposons de fixer la période de chauffe du 1^{er} octobre et du 31 mai lors de cette Assemblée Générale. Cette période reste relativement large par rapport à ce qui peut parfois être observé dans d'autres copropriétés ou les HLM (15 octobre – 15 avril).

➔ **Projet de construction et scission de la copropriété**

En 2018, la société SAGEAU Holding (propriétaire du magasin Super U) a élaboré un projet de construction sur l'ensemble du terrain allant de la sente Mazeleyre à la rue de Cazes, terrain constitué par le parking extérieur du Super U (lot 734) et un terrain appartenant à SAGEAU Holding en propre. Le projet prévoyait plusieurs immeubles R+4 ainsi que trois niveaux de parking permettant de compenser la perte du parking U extérieur existant. Ce projet nécessitait également la scission de la copropriété pour retirer le lot concerné du périmètre de notre copropriété, et la modification des parties communes pour établir des communications entre les parkings.

Une Assemblée Générale Extraordinaire a été convoquée le 15 janvier 2019 pour porter au vote les différentes résolutions découlant de ce projet. Malgré une offre de contreparties (soulte et cession de places de parking entre autre), une majorité des copropriétaires n'a pas été convaincue par le projet et n'a pas souhaité autoriser la scission de la copropriété.

➔ **Ravalement**

Le dernier ravalement dans la résidence date des années 1985-1986 (vote lors de l'AG du 23 octobre 1984). Plusieurs devis de ravalement vous avaient été proposés lors de l'AG Extraordinaire du 10 janvier 2017 mais aucun n'avait obtenu la majorité requise. Aucune étude ultérieure n'a été menée, dans l'attente de la finalisation du projet de construction SAGEAU Holding. Nous vous proposons donc de relancer une mise à jour du dossier en collaboration avec l'architecte ayant travaillé sur le dossier d'origine. Bien que cette mise à jour ait un coût modique (auquel il faut ajouter celui d'une AG extraordinaire), il ne semble souhaitable de la déclencher que s'il y a une solide majorité en faveur d'un ravalement.

➔ **Dossiers divers**

Le remplacement de certaines **fontes** ou **canalisations** est toujours effectué au fil de l'eau en fonction de fuites ou d'un constat de vétusté. Les **fuites** sont lourdes de conséquences (particulièrement celles produisant des dégâts dans le supermarché). A la suite de plusieurs fuites sur les réseaux d'évacuation, il

est nécessaire rappeler à tous que les évacuations d'eaux usées (toilettes, douches, éviers...) ne sont pas des poubelles et qu'elles ne doivent pas être utilisées à cette fin. En particulier, lingettes, serviettes hygiéniques et autres tissus sont totalement à proscrire.

La Mairie a réalisé les travaux de réfection des **trottoirs** de la sente Mazeleyre et de la rue de Cazes. Pour rappel, elle souhaitait une participation aux frais de la Résidence, certaines portions des trottoirs ayant été abimés par des racines provenant de nos peupliers. La provision pour travaux déjà votée à l'AG de décembre 2017 s'avère suffisante et sera clôturée lors de l'AG de décembre 2020.

Au bout d'une procédure de plus de huit ans, le compte **Garabiol** qui présentaient d'importants arriérés de paiement de charges a été régularisé. Il n'apparaît plus dans les débiteurs au 30 juin 2019. Le traitement de ce dossier a cependant nécessité un suivi important et des frais de justice en partie supportés par l'ensemble des copropriétaires.

Même bien entretenus, les **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...). Tous les immeubles récents ne proposent plus de vide-ordures et le tri sélectif rentre progressivement dans les mœurs. Nous vous proposons donc une condamnation de l'ensemble des vide-ordures.

Les relevés des **compteurs d'eau** individuels restent toujours difficiles et parfois incomplets. Un système de télé-relevé pourrait être utile pour éviter l'utilisation de forfaits en cas d'absence.

Du côté des **gardiens**, l'organisation actuelle (tâches, horaires...) donne satisfaction. Lors de leurs congés, le ménage hebdomadaire dans les bâtiments est confié à la société REIS GROUPE tandis que le remplacement de Mme GASPAS à la loge a été assuré par M. Julien GRELLEY moyennant un aménagement des horaires d'ouverture. Nous ne prévoyons pas de changement significatif dans ce domaine.

➔ **Dépenses**

Les comptes de l'exercice 2018/2019 vous sont présentés lors de cette Assemblée Générale. Le montant global des dépenses s'établit à 499 423,83 euros. Il est en hausse par rapport à l'exercice précédent (477 k€), mais il reste toutefois inférieur au budget prévisionnel (520 k€ budgétisés). L'augmentation du budget prévisionnel qui vous est proposé permettra de restaurer une marge de manœuvre minimale.

Perspectives

L'exercice précédent a été satisfaisant au niveau financier, dans la lignée des cinq derniers exercices. Nous continuerons bien entendu toutes nos actions pour la maîtrise des coûts, en particulier la renégociation des contrats. 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 concerne bien entendu la possibilité d'un ravalement (avec isolation) dont les bâtiments actuels ont grandement besoin.

Conclusions

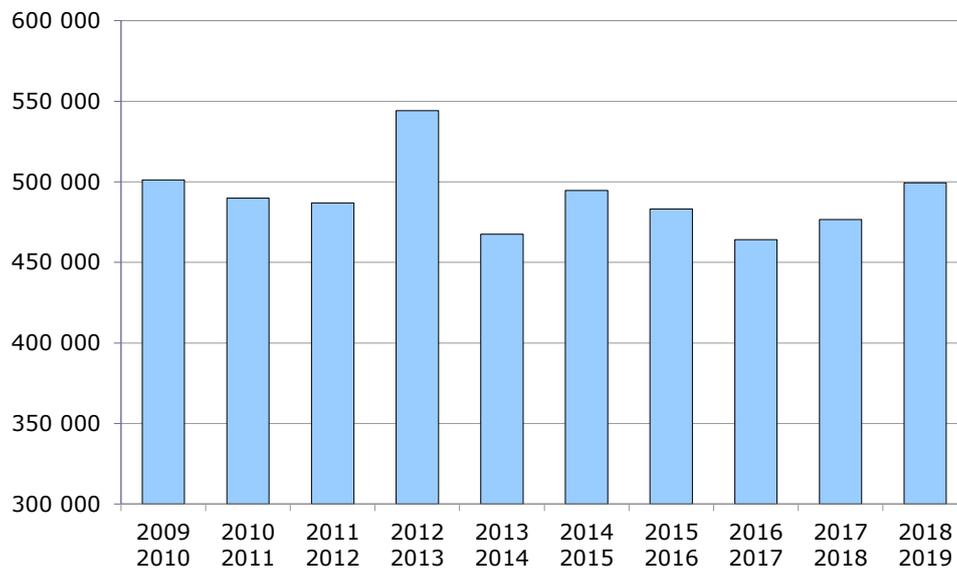
Comme chaque année, ce rapport ne présente qu'un panorama très rapide des dossiers en cours, traités ou à traiter au sein de la copropriété. Nous vous invitons à nous faire parvenir vos réactions (conseil-syndical@mazeleyre.fr) ou à en discuter directement avec les conseillers syndicaux. Nous sommes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

Nous tenons 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, ainsi que nos gardiens, M. et Mme GASPAS dont leur implication et leur travail au quotidien.

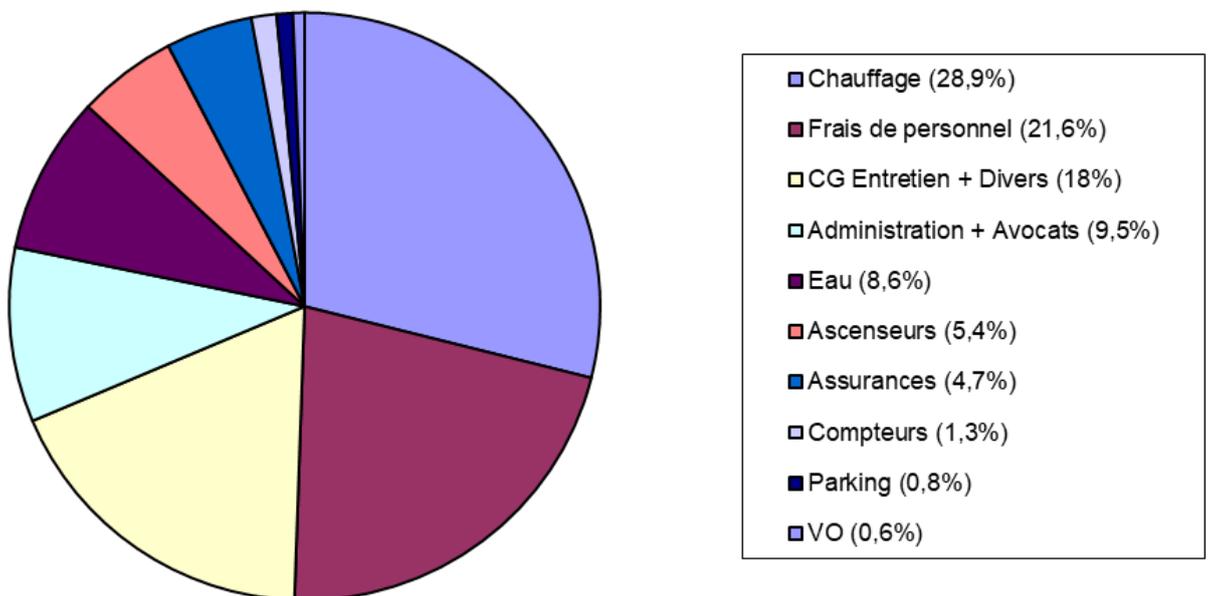
Document établi le 29/11/2019 par Olivier Paoli (H), président du Conseil Syndical de la résidence Mazeleyre et Jean-François Duvivier (G).

Chiffres clés de l'exercice 2018/2019

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

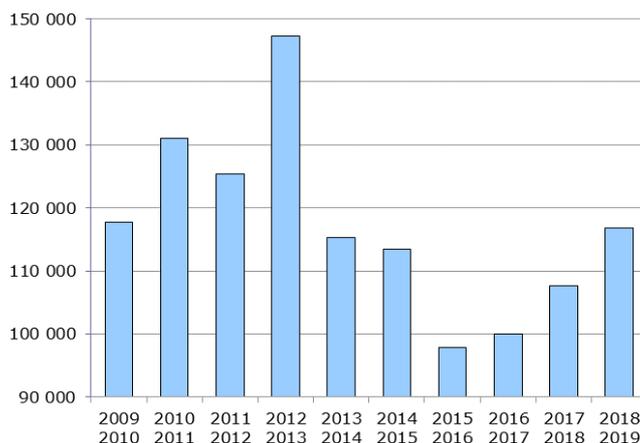


Répartition des dépenses par grands postes

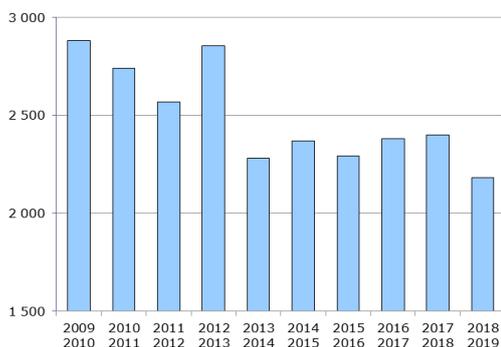


GAZ : Evolution sur dix ans

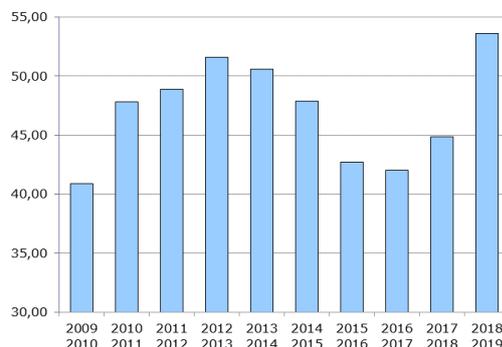
Coût total



Consommation



Coût du MWh

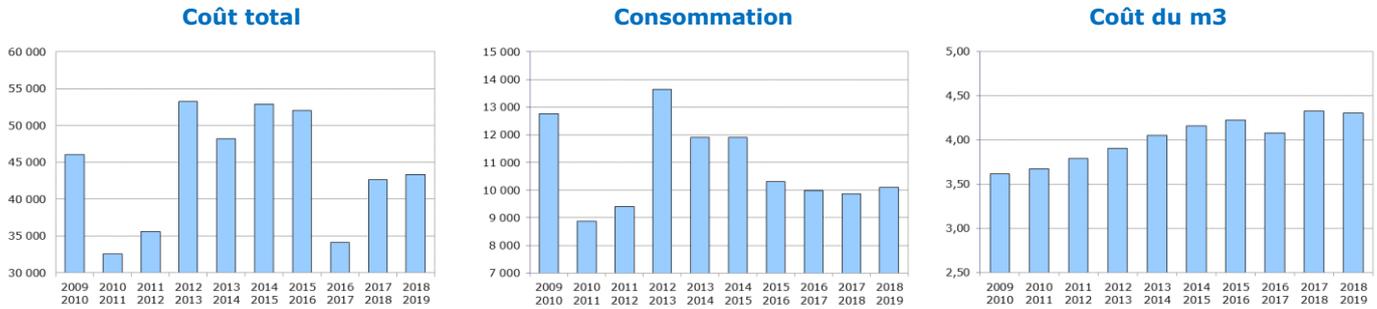


Historique des consommations et coût du gaz

| Exercice | Consommation (kWh) | | Montant (euros) | | Prix moyen du kWh | |
|-----------|--------------------|-----------|-----------------|-----------|-------------------|-----------|
| | Consommation | Évolution | Montant | Évolution | Prix | Évolution |
| 2005/2006 | 3 566 159 kWh | | 125 988,55 € | | 0,03533 € / kWh | |
| 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% |
| 2017/2018 | 2 400 687 kWh | 0,89% | 107 669,29 € | 7,73% | 0,04485 € / kWh | + 6,78% |
| 2018/2019 | 2 180 707 kWh | -9,16% | 116 873,34 € | 8,55% | 0,05359 € / kWh | + 19,50% |

Note : La moyenne des consommations effectuée sur les dix dernières années (mi-2009 à mi-2019) indique une valeur annuelle d'environ 2 512 MWh. Cette valeur est en baisse sur les cinq dernières années (moyenne à 2 360 MWh).

EAU : Evolution sur dix ans



| 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 |
| 30/06/2019 | Provision | | 2798 m³ | 12 031,40 € | 4,30 € / m³ | 4,30 € / m³ - 0,49% |
| 15/03/2019 | Estimation | 10091 m³ | 5253 m³ | 22 598,41 € | 4,30 € / m³ | |
| 12/09/2018 | Estimation | | 4251 m³ | 18 276,70 € | 4,30 € / m³ | |
| 30/06/2018 | Reprise provision | | -2211 m³ | -9 550,00 € | 4,32 € / m³ | |
| 30/06/2018 | Provision | | | 2211 m³ | 9 551,52 € | 4,32 € / m³ |
| 17/03/2018 | Relevé | 9873 m³ | 5751 m³ | 24 775,60 € | 4,31 € / m³ | 4,32 € / m³ 4,52% |
| 22/09/2017 | Relevé | | 5211 m³ | 22 426,48 € | 4,30 € / m³ | |
| 30/06/2017 | Reprise provision | | -3300 m³ | -14 124,00 € | 4,28 € / m³ | |
| 30/06/2017 | Provision | 9987 m³ | 3300 m³ | 14 124,00 € | 4,28 € / m³ | 4,13 € / m³ - 2,10% |
| 17/03/2017 | Estimation | | 6302 m³ | 26 980,01 € | 4,28 € / m³ | |
| 30/11/2016 | Relevé | | 7569 m³ | 31 939,84 € | 4,22 € / m³ | |
| 30/06/2016 | Reprise provision | | -7184 m³ | -31 785,00 € | 4,42 € / m³ | |
| 30/06/2016 | Provision | 10300 m³ | 7184 m³ | 31 785,00 € | 4,42 € / m³ | 4,22 € / m³ + 1,45% |
| 24/03/2016 | Relevé | | 857 m³ | 3 791,64 € | 4,42 € / m³ | |
| 28/09/2015 | Relevé | | 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 | 4,16 € / m³ + 2,72% |
| 30/06/2015 | Provision | 11 915 m³ | 4280 m³ | 17 852,79 € | 4,17 € / m³ | |
| 03/06/2015 | Estimation | | 5075 m³ | 21 168,91 € | 4,17 € / m³ | |
| 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 |
| 06/10/2005 | Relevé | | 5964 m³ | 14 957,10 € | 2,51 € / m³ | |

Note sur la consommation : La moyenne des consommations effectuée sur les dix dernières années (2009 à juin 2019) indique une valeur annuelle de 10 087 m³ soit environ 29,8 m³ par jour.

Résidence Mazeleyre
Calculs explicatifs pour la répartition des charges
de l'exercice 2018/2019

Calcul du prix du m3 d'eau froide : 4,3 €/m3

Reprise de provision du 30/06/2018 = -2211 m3 pour -9550 €
 Estimation du 03/10/2018 = 4251 m3 pour 18276,7 €
 Estimation du 15/03/2019 = 5253 m3 pour 22598,41 €
 Provision au 30/06/2019 = 2798 m3 pour 12031,4 €
 Consommation totale sur l'exercice = 10091 m3 pour 43356,51 € TTC
 Coût moyen sur l'exercice = 4,2966 arrondi à 4,3 €/m3

Calcul du coût combustible du MWh : 53,59 €/MWh

Total des factures Gaz = 116873,34 € pour 2180,707 MWh
 Coût moyen sur l'exercice = 116873,34 / 2180,707 = 53,5942 €/MWh

Calcul du prix du m3 d'eau chaude : 14,95 €/m3

Coût brut de l'eau froide = 4,2966 €/m3
 Il faut 0,16 MWh pour réchauffer 1m3 d'eau froide, soit un coût de 0,16 x 53,5942 = 8,5751 €/m3
 Consommation ECS pour les lots d'habitation (somme des relevés des compteurs) = 3449 m3
 Consommation ECS pour le lot Sageau Holding = 0 m3
 Le réchauffage ECS représente (3449 + 0) x 0,16 = 551,84 MWh
 Soit 551,84 / 2180,707 = 25,31 % de la production de la chaufferie
 Coût hors combustibles (contrats, électricité, entretien) sur l'exercice = 28274,14 €
 Coût hors combustibles imputables à l'ECS = 28274,14 x 25,31 % = 7154,93 €
 Soit un coût hors combustible = 7154,93 / (3449 + 0) = 2,0745 €/m3
 Coût total du m3 d'eau chaude = 4,2966 + 8,5751 + 2,0745 = 14,9461 arrondi à 14,95 €/m3

Imputation ECS pour Sageau Holding (0 €)

Consommation sur l'exercice = 8968 - 8968 = 0 m3
 Imputation Sageau Holding pour l'ECS = 0 x 14,95 = 0 €

Imputation chauffage pour Sageau Holding (23695,3 €)

Consommation sur l'exercice = 15976 - 15620 = 356 MWh
 Coût du combustible = 356 x 53,5942 = 19079,55 €
 Part du chauffage Sageau Holding = 356 / 2180,707 = 16,32 %
 Coût hors combustibles (contrats, électricité, entretien) sur l'exercice = 28274,14 €
 Coût hors combustibles imputables au chauffage Sageau Holding = 28274,14 x 16,32 % = 4615,75 €
 Imputation Sageau Holding pour le chauffage = 19079,55 + 4615,75 = 23695,3 €

Imputation chauffage habitations (84720,33 €)

Coût total de la chaufferie = 116873,34 + 28274,14 = 145147,48 €
 Coûts imputés à l'ECS = 3449 m3 x (14,95 - 4,3) = 36731,85 €
 Coûts imputés à Sageau Holding = 23695,3 €
 Imputation chauffage habitation = 145147,48 - 36731,85 - 23695,3 = 84720,33 €

Répartition des MWh de la chaufferie

| | | | |
|-------------------------------|-------|--------|---------|
| MWh combustible | 2 180 | | |
| MWh ECS Sageau Holding (0 m3) | 0 | 0,00% | } 25,3% |
| MWh ECS habitations (3449 m3) | 552 | 25,31% | |
| MWh chauffage Sageau Holding | 356 | 16,33% | } 74,7% |
| MWh chauffage habitations | 1 272 | 58,36% | |

Répartition des coûts de chauffage

| | | | |
|-------------------------------------|------------|--------|---------|
| Coût total chauffage | 145 147,48 | | |
| Coût réchauffage ECS Sageau Holding | 0,00 | 0,00% | } 25,3% |
| Coût réchauffage ECS habitations | 36 731,85 | 25,31% | |
| Coût chauffage Sageau Holding | 23 695,30 | 16,32% | } 74,7% |
| Coût chauffage habitations | 84 720,33 | 58,37% | |