



Rapport d'activité du Conseil Syndical

*Etabli en vue de l'Assemblée Générale
statuant sur l'exercice 2023-2024*

A l'occasion de l'Assemblée Générale de fin 2024, le Conseil Syndical vous présente son rapport annuel d'activité. Il a pour but de faire un tour d'horizon des événements et dossiers de l'exercice passé (juillet 2023-juin 2024) dans notre copropriété. Il est disponible sur le site web de la résidence <http://mazeleyre.fr>

Bilan du Conseil Syndical

Le mode de fonctionnement du Conseil Syndical, présidé par Olivier PAOLI (Bat H), reste basé sur 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 (deuxième quinzaine de septembre) et des points mensuels avec le syndic pour le suivi régulier des travaux et dossiers en cours. En outre et selon les besoins, d'autres réunions peuvent être tenues avec nos fournisseurs (par exemple avec SFFE pour la chaufferie...), ou avec le syndic (par exemple pour la validation des relevés individuels des compteurs d'eau, ou pour le contrôle des comptes de l'exercice). Cette année, le travail en commission a également été l'objet de réunions pour le ravalement, le chauffage, le dossier de la construction sur la terrasse du bâtiment C...

Le Syndic (changement de Nexity à Foncia)

Le changement de syndic, voté en AG le 12 décembre, a engendré des complications notables dans la reprise de la copropriété, sur le traitement des affaires en cours, le règlement des salaires et les appels de fonds.

- Le mandat de syndic de Nexity n'a pas été reconduit lors du vote en AG du 12 décembre 2023. Nexity a fourni les informations au fur et à mesure en version papier et non Excel ce qui aurait pu faciliter et accélérer la reprise. Mais les documents clés (bilans, états de charges, etc.) n'ont été fournis qu'au dernier moment légal. La communication des informations administratives et financières nécessaires à une transition fluide a donc été insuffisante entre les deux syndics.
- Outre un délai important sur le premier appel de charge (début avril au lieu de janvier), les montants n'étaient pas conformes au budget prévisionnel, entraînant des régularisations sur les appels suivants. Ces approximations sur les charges ont provoqué un mécontentement général au sein de la copropriété, certains copropriétaires remettant en question la compétence de Foncia sur la gestion de notre copropriété.
- A la reprise de Foncia, la gestion a été assurée par Mme Daudé. Partie en arrêt maladie au début juin, elle a été remplacée après une période de flottement par Mme Guylène Fontbonne qui est désormais notre gestionnaire attitrée. Mme Fontbonne a dû reprendre l'ensemble des éléments pour mettre en conformité les budgets, les appels de fonds ... Des réunions ont été organisées avec les membres du Conseil Syndical pour discuter sur la situation et trouver des solutions concertées.

- En conclusion, la transition vers le nouveau syndic n'a pas été gérée de manière optimale, entraînant des difficultés importantes dans la copropriété. L'indisponibilité de notre première gestionnaire au bout de six mois Nous mettons tout en œuvre pour renforcer la communication entre le syndic et le conseil syndical ainsi que les copropriétaires.
- Le suivi depuis le mois de juillet s'est largement amélioré et nous espérons rapidement atteindre un rythme de croisière.

Dépenses et budget

- Les comptes de l'exercice 2023/2024 qui vous sont présentés pour approbation lors de cette Assemblée Générale intègrent la partie Nexity (de début juillet à mi-décembre) puis la partie Foncia. Le montant global des dépenses s'établit à 556 448,40 euros. Il est en forte hausse (+19%) par rapport à l'exercice précédent (468 k€) essentiellement en raison du coût accru du gaz.
- Les prochains exercices seront dans une fourchette de 550 à 600 k€ en raison des incertitudes sur le coût du gaz (impact de la TICGN) et sur la rigueur des hivers, de l'augmentation des tarifs de l'électricité, des matériaux et des services, ainsi que des dépenses nouvelles (contrat d'entretien des terrasses). Nous avons souhaité cependant ne pas augmenter significativement le budget prévisionnel pour l'année prochaine en l'établissant à 610 k€ contre 600 k€ cette année.

Point sur les consommations énergétiques

⇒ Chauffage

- Pour l'exercice 2023/2024, la consommation s'établit à 1605 MWh (contre 1752 MWh en 2023), en baisse de 9% par rapport à l'exercice précédent. Cette baisse est entièrement due à une saison hivernale extrêmement clémente (1845 DJU contre 2020 DJU). Bien que nous ayons consommé moins, notre facture annuelle de gaz a été de 171 k€ (170 848€), en hausse de 68%. Nous profitons sur l'exercice précédent d'un contrat à prix très compétitif, arrivé à expiration à fin juin 2023. Le changement de contrat se traduit par un coût moyen du MWh sur l'exercice de 106.42 €TTC/MWh contre 58.03 €TTC/MWh précédemment. Une partie de la majoration du coût provient de la hausse contractuelle de la molécule (nouveau contrat), une autre partie de la hausse de la TICGN passée en janvier 2024 de 10.04 à 19.65 €TTC/MWh. La trajectoire de cette TICGN est incertaine pour le futur quoiqu'une augmentation à court terme semble écartée.
- Nous vous proposons de conserver un montant maximum pour notre facture du gaz affecté au chauffage au même niveau que l'année dernière, soit 110 k€ (consommation 2023-2024 = 95 395 €TTC).
- Le budget total de la chaufferie (gaz, électricité, contrats d'entretien, petits travaux...) est de 202 632 € (37% de nos dépenses). La répartition entre les trois usages (chauffage résidence, chauffage U, production ECS) est de respectivement 56%, 15% et 29%.
- Pour rappel, la répartition des charges de chauffage résidence est effectuée selon une grille définie par les émissions calorifiques des radiateurs avec un Delta T 50°C tel que défini par la norme NF CE 442. La grille de répartition est mise à jour annuellement en fonction des changements de radiateurs, sur la base d'une déclaration de chaque copropriétaire. Cependant, certains copropriétaires s'étant abstenus de communiquer les changements, nous attirons donc votre attention pour l'obligation de déclaration des modifications avec fourniture des factures ou notices des radiateurs mis en service.

- Concernant le confort intérieur, il est important de rappeler l'amélioration pouvant être apportée par un nettoyage ou un remplacement des convecteurs (environ la moitié des 687 corps de chauffe 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. Il est aussi rappelé que, pour des raisons de corrosion, les radiateurs en aluminium sont interdits (cf. PV AG du 22 mai 2012) ainsi que toutes parties en cuivre (canalisation ou soudures).

⇒ Eau Chaude Sanitaire (ECS)

- La production d'eau chaude représente 29% de l'activité de la chaufferie. L'augmentation importante du prix du gaz se traduit mécaniquement par un coût du réchauffage de l'ECS en forte hausse, faisant passer le prix de l'eau chaude de 20.79 €/m³ à 29.94 €/m³.
- L'attention des copropriétaires est attirée sur la nécessaire maîtrise de leur consommation d'eau. Grâce aux nouveaux compteurs avec télérelève, il est possible, sur le site OCEA, de suivre mois par mois, ou même jour par jour les consommations afin de faire évoluer les usages et adopter des bonnes pratiques.

⇒ Electricité

- La consommation globale est de 78.326 MWh répartie à 53% pour la chaufferie, 22% pour les bâtiments, 19% pour les parkings souterrains et 6% pour l'éclairage extérieur. Le coût global a été de 21 974€ contre 18 582€ l'année précédente.
- Nous disposons de 11 abonnements chez EDF (tarif bleu), soit 9 pour les bâtiments, 1 pour les parkings et 1 pour la chaufferie. La fin du bouclier tarifaire au 1er février 2024 a conduit à des hausses importantes qui ont eu des répercussions sur l'exercice passé (hausse sur 1/2 exercice) et en auront sur l'exercice en cours (hausse sur un exercice plein), par le biais de la TIFCE (ou anciennement CSPE) passée de 1.2 à 25.2 €TTC/MWh en janvier dernier. De plus, les discussions budgétaires en cours sur la TIFCE vont possiblement la ramener à son niveau de 2020 soit 38.93 €TTC/MWh.
- Le prix moyen (y compris abonnement qui pèse lourd dans le cas des bâtiments en raison d'une consommation modérée) a été de 280.55 €TTC/MWh contre 229.38 €TTC/MWh pour l'exercice précédent (+22%). L'écart devrait encore être important avec l'exercice en cours.

Ravalement avec isolation thermique par l'extérieur

- Pour mémoire, un groupe de copropriétaires a été constitué en 2022 sur la base du volontariat afin de suivre les informations administratives, techniques et financières relatives au projet de ravalement de la résidence et d'exprimer des suggestions permettant de le réaliser dans les conditions optimales pour la copropriété.
- Le groupe a poursuivi cette année ce travail de réflexion et d'information en établissant plusieurs contacts et échanges avec des responsables de copropriétés qui se trouvent à divers stades d'un projet comparable au nôtre ainsi que par des rencontres tant avec des techniciens du BTP et de la ventilation. Ont été aussi approchés des agents des institutions administratives disposant de compétences dans le domaine, en particulier ceux de France Rénov et de l'ALEC (Agence locale de l'Energie et du Climat) auprès du pôle administratif Paris-Ouest La Défense (POLD) auquel appartient Vauresson. Outre ces rendez-vous qui ont impliqué régulièrement quatre membres du groupe, trois autres réunions en formation plénière, c'est-à-dire en présence de l'architecte assurant l'assistance à la maîtrise d'ouvrage AMO) et de notre gestionnaire d'immeuble ont été organisées au fil de l'avancement du dossier.

Elles ont conduit à la validation des propositions élaborées par notre architecte (Cabinet EPAE) puis proposées pour l'établissement de devis à des entreprises de BTP sélectionnées en commun. Ces cahiers des charges ont été transmis aux entreprises pressenties (4 pour le volet ITE et 3 pour le volet VMC) en avril ; elles y ont répondu fin mai/début juin. Leurs réponses ont été remises fin juin à notre AMO et synthétisées par lui au cours des semaines suivantes puis elles ont été communiquées pour évaluation à l'ensemble des membres du groupe, qui ont exprimé en septembre un choix préférentiel pour deux d'entre elles.

- Sur un autre plan, des changements étant intervenus dans le mode de calcul des gains énergétiques liés à certains travaux, une possibilité réelle s'est faite jour de pouvoir de nouveau rentrer dans les conditions d'éligibilité au bénéfice du dispositif MaPrimRénov. Le groupe, renforcé dans cette conviction par son partenaire de l'ALEC-POLD a estimé cette hypothèse assez plausible et attractive pour demander que soient réévaluées les estimations produites au Printemps de l'année dernière sur la base des travaux figurant dans les devis remis à notre AMO. Cette commande est suivie par Mme Fontbonne qui l'a récemment transmise au cabinet Optiwall.
- En dépit d'un suivi méthodique et continu, le projet de ravalement que beaucoup appellent de leurs vœux n'avance qu'assez lentement compte tenu des difficultés tant administratives que techniques que sa mise en œuvre impose. Conscient de ce qu'une adhésion convaincue de l'ensemble des copropriétaires à ce projet est nécessaire, le groupe ne manquera pas, dans la prochaine étape de son travail, de produire des informations plus précises quant au calendrier de l'opération et, grâce à un travail d'ingénierie financières, à ses incidences pécuniaires collectives et individuelles.

Procédure terrasse bâtiment C

Dans une copropriété, toute modification des parties communes ou des aspects extérieurs des bâtiments doit respecter le règlement de copropriété et les décisions prises lors des assemblées générales. Un projet de construction non conforme au vote de l'AG peut engendrer des risques juridiques, affecter la valeur de la propriété et entraîner des conflits entre copropriétaires.

- Monsieur Portier au dernier étage du bâtiment C a construit une extension qui n'est pas conforme avec son projet déposé en AG, ni avec les décisions votées (dépendance en bois de moins de 20 m² démontable). La hauteur de la construction bloque partiellement la ventilation naturelle de l'immeuble et un branchement sur les évacuations communes a été fait sans autorisation. De plus, la construction modifie l'apparence des parties communes, ce qui peut nuire à l'harmonie esthétique de la copropriété.
- Suite à deux médiations et plusieurs rendez-vous avec Monsieur Portier, le médiateur a proposé un protocole sur un abaissement de la toiture pour ne pas dépasser le niveau des cheminées d'aération, une réduction de la surface habitable et la suppression de la salle de bain et des toilettes.
- Après plusieurs échanges entre les avocats, le protocole n'a pas été accepté en l'état par la partie adverse qui souhaitait de nouvelles modifications et rendre certains points facultatifs. Nous avons donc choisi de continuer la procédure ce qui fait l'objet d'une résolution mise au vote de l'AG.
- Nous souhaitons mettre en place des règles plus strictes concernant les modifications futures afin d'éviter des dérives similaires. Pour toute construction non conforme au projet validé en AG, une procédure sera entamée au même titre que celle de Monsieur Portier.
- Pour rappel, la création de salle de bain et toilettes doit faire l'objet d'une demande en AG.
- La construction non conforme à la décision de l'AG représente un problème significatif pour la copropriété. Il est crucial d'agir rapidement pour résoudre le conflit, protéger les intérêts de tous les copropriétaires, et garantir le respect des règles établies.

Déploiement de la fibre optique

Bien que ce dossier n'ait pas été suivi directement par le conseil syndical, il paraît justifié de rendre compte ici de l'avancement des demandes de la résidence pour être enfin connectée au réseau fibre optique.

- Le constat est amer : bien que toutes les démarches nécessaires aient été faites dans les règles depuis une dizaine d'année (l'autorisation de l'AG a été votée en 2016), notre copropriété n'a pas encore bénéficié du raccordement, qui a pourtant été réalisé tout autour d'elle à d'autres ensembles résidentiels (sente Mazeleyre, rue de Cazes, boulevard de la République).
Les nombreux contacts établis avec les diverses autorités en charge de la question (en particulier XP-Fibre 92, entreprise ayant en charge par délégation de service public le déploiement de la fibre dans le département) n'ayant pas abouti et n'ayant même, le plus souvent, été honorés d'aucune réponse, l'initiative a été prise en septembre, de réunir les responsables de ce dossier dans les plus grandes résidences de Vaucresson qui subissent le même mauvais sort que nous.
- Cinq d'entre elles, qui rassemblent environ 800 appartements (soit plus de 20% des unités d'habitation de la ville), travaillent actuellement à la constitution d'un dossier qui sera présenté aux media locaux (presse écrite et audiovisuelle) si aucun progrès décisif n'est rapidement enregistré.
En ce qui concerne Mazeleyre, qui est évidemment solidaire de ce mouvement, deux visites techniques approfondies ont été réalisées (la dernière en mars 2023) par des agents techniques de Circet (la société chargée de poser les câbles sous l'autorité de XP-Fibre92) et un dossier de faisabilité positif a été rendu et récemment en réponse à une nouvelle relance, Circet nous a adressé une demande de création de deux ouvertures permettant de faire passer le câble dans le bâtiment H. Un devis a pu être établi et l'intervention d'une entreprise est programmée pour le 8 novembre.
- Espérons qu'à la date à laquelle se tiendra cette assemblée générale tous les obstacles au déploiement de la fibre optique dans la résidence auront été surmontés et que cette information n'aura plus qu'une valeur historique.

Autres dossiers traités cette année

⇒ Compostage

- La station de compostage de la résidence est désormais complète, elle dispose depuis juin 2024 des 3 bacs opérationnels standards : celui qui contient les feuilles mortes, celui qui reçoit nos déchets organiques, et celui dans lequel le compost se transforme en terreau après une période de maturation de 4 mois. Ainsi, à ce jour, le terreau est disponible dans ce 3ème bac, et chacun peut venir en prélever pour son usage personnel, par exemple repotage de plantes de balcon ou d'intérieur.
- Concernant l'usage, on observe une saine discipline dans les apports de déchets. Ainsi, les coquilles d'œufs, les épiluchures d'agrumes, les sacs plastiques, les résidus de jardinage n'apparaissent plus dans le bac d'apport, ce qui garantit un compostage optimal.
- Enfin un escalier a été aménagé au pied du bâtiment F par notre gardien pour faciliter l'accès au site de compostage, et un chemin dallé a été créé pour y accéder sans piétiner la pelouse.
Nous vous souhaitons une bonne nouvelle année de compostage.

⇒ Compteurs d'eau privative

- Les compteurs posés au printemps 2023 bénéficient de la télérelève. Une communication a été faite par le syndic pour que chaque copropriétaire puisse accéder à ses données de consommation, tant pour l'eau froide que pour l'eau chaude. L'accès permet de connaître les consommations sur chaque compteur au jour le jour. Il permet également de régler des alarmes en cas de fuite.

⇒ Contrat d'entretien des terrasses

- Depuis la réfection de l'étanchéité des terrasses entre 2007 et 2010, aucun contrat d'entretien n'a été souscrit. Cette situation peut être problématique, car en cas de sinistre, nous ne serions pas couverts par l'assurance.
- Nous prévoyons donc de souscrire un contrat annuel à reconduction automatique pour vérifier les relevés, mettre en œuvre les reprises nécessaires et effectuer un nettoyage annuel.
- Une résolution vous est proposée en AG.

Conclusion

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

Les dix membres du Conseil Syndical sont :

- Bâtiment A : Mme Véronique BREUVART
- Bâtiment C : Mme Marie Odile MASSA et M. Jean-François LEROOY
- Bâtiment F : Mme Sophie LE GALLE et M. Guillaume DRIESNER
- Bâtiment G : M. Jean-François DUVIVIER
- Bâtiment H : MM. André BARBE, Christian DICI et Olivier PAOLI
- Super U : M. Arnaud SEGONS, du Super U.

Document établi le 11/11/2024 par Olivier Paoli avec la participation de Jean-François Duvivier (Dépenses et budget, consommations énergétiques), Pierre Grelley (Ravalement, Fibre), Jean-François Lerooy (Compostage).