



Rapport d'activité

du conseil syndical

*Etabli en vue de l'Assemblée Générale
du 6 décembre 2010*

Pour la cinquième fois, le conseil syndical vous présente à l'occasion de l'Assemblée Générale, un rapport d'activité permettant un tour d'horizon complet sur l'année passée dans notre copropriété. En tant que président du conseil syndical, j'en assume la rédaction et son contenu (aidé en cela par Mme Ladame), mais l'ensemble est visé par les membres du conseil syndical.

Le Conseil Syndical

Les présentations effectuées dans les rapports d'activité des années précédentes (mission, composition, appel aux candidatures) restent totalement d'actualité, et afin d'éviter les copier/coller intempestifs, je vous invite à vous y reporter.

Une caractéristique nouvelle est l'émergence d'un besoin de communication accru (la majorité des copropriétaires dispose désormais d'un accès internet et d'une adresse mail) et nous tâcherons d'y répondre durant l'année prochaine. J'en profite pour remercier M. Duchesne qui a réalisé gratuitement pour la résidence, le logo qui orne désormais nos communications.

Le principal regret est le faible renouvellement du conseil syndical qui découle du manque d'implication ou de temps des copropriétaires et de l'absence de candidatures nouvelles lors des assemblées générales. Les postes sont difficilement pourvus et nous manquons de suppléants.

Bilan du Conseil Syndical

Depuis la dernière Assemblée Générale en décembre 2009, le Conseil Syndical a tenu plus de 10 réunions plénières soit au minimum une fois par mois (hors période de vacances) et plus de 6 réunions spécifiques principalement sur les problèmes de comptabilité (charges), les travaux d'ascenseurs, les travaux d'étanchéité, la préparation des Assemblées Générales.

Les comptes rendus des réunions plénières sont affichés sur les panneaux d'affichage dans les entrées des bâtiments, ces documents étant également transmis par voie électronique à ceux des copropriétaires qui en font la demande (inscription sur la liste de diffusion "infomazeleyre").

Par ailleurs, notre gardien M. Gaspar réalise, à destination du Conseil Syndical et du Syndic, un compte rendu hebdomadaire recensant les divers événements de la semaine écoulée, les travaux de suivi (étanchéité des bâtiments) ou ponctuels, les devis, etc...

A noter que depuis les vacances, M. Gaspar utilise son Iphone pour avertir les résidents en temps réel de tous les événements importants.

Le Syndic Oralia Morel

Les répercussions du changement de Syndic effectué il y a deux ans, ont perturbé les trois-quarts de notre exercice 2009/2010. La comptabilité, signalée comme l'une de nos priorités l'année dernière, est désormais assainie. Les comptes de l'exercice 2009/2010, vérifiés par le président du conseil syndical, vous sont présentés en temps et en heure. Le conseil syndical tient à cette occasion à adresser tous ses remerciements à Mme Avignon pour le travail réalisé.

Le suivi technique effectué par le responsable des travaux Oralia (M. Brossard) est toujours très apprécié et sa présence régulière a permis un avancement et un suivi efficace des travaux.

Bien que tout ne soit pas parfait et qu'il reste de nombreuses possibilités d'amélioration, le Conseil Syndical, au vu de l'excellent travail de M. Brossard et de Mme Avignon, vous propose la reconduction du Syndic pour le prochain exercice. Cette stabilité, dans un contexte où de nombreux travaux sont en cours (étanchéités, ascenseurs, entretien...) ne pourra qu'être bénéfique pour la copropriété.

Quelques dossiers traités cette année

→ Comptabilité

La situation l'année dernière à cette époque était préoccupante. En effet, les livres de comptes complets n'avaient été récupérés auprès de l'ancien syndic qu'au dernier trimestre 2009 et les nombreuses vérifications et corrections nécessaires n'avaient pas permis de présenter les comptes de l'exercice 2008/2009 lors de l'Assemblée Générale de décembre. Mme Avignon, Chef Comptable chez Oralia, a dû réaliser un très gros travail de vérification et de contrôle afin de produire un état comptable correct et les comptes de l'exercice 2008/2009 ont pu être approuvés lors de l'Assemblée Générale de printemps, ainsi que de très nombreux comptes travaux qui n'avaient jamais été clôturés depuis plusieurs années par les précédents syndics.

En raison des erreurs (charges générales différentes de la somme véritable présentée à l'AG), les régularisations importantes effectuées en février sur les appels de fonds (au titre de l'exercice 2007/2008) ont été revues et approuvées par les membres du Conseil Syndical avant d'être transmises aux copropriétaires. C'est à partir de ces régularisations que nous avons pu par la suite reprendre progressivement les travaux d'étanchéité des terrasses.

→ Deuxième tranche de travaux de réfection de l'étanchéité des toits-terrasses

Décidée par l'Assemblée Générale du 1^{er} avril 2008, la deuxième tranche de travaux (pour les bâtiments A, B1/B2, D et F) a été étalée dans le temps suite aux problèmes de trésorerie consécutifs au changement de syndic. Après les bâtiments A et B1/B2 réalisés en 2009 et réceptionnés le xx/xx/2009, les travaux du bâtiment D ont commencé en mai 2010 et se sont terminés courant juillet, ceux du bâtiment F ont débuté en septembre et sont sur le point d'être terminés. La réception de ces 2 bâtiments est prévue dans les prochaines semaines.

→ Ascenseurs

Le vote des travaux sur l'ensemble des neuf bâtiments s'est étalé sur trois Assemblées Générales (26 mai 2009, 10 décembre 2009, et 1^{er} mars 2010 pour le bâtiment G) et l'ensemble des bâtiments a choisi de réaliser également la réfection de l'habillage des cabines. Le cabinet Caste-Ing nous assiste pour le suivi des travaux.

Ces votes ont porté sur des bases maximales qui ont fait l'objet de négociations ardues pendant plusieurs semaines. Notre choix s'est finalement porté sur la société Sacamas qui nous a fait la meilleure proposition.

Je suis particulièrement satisfait de la conclusion de ce dossier complexe et onéreux, suivant des conditions favorables à la copropriété. Je tiens à remercier MM. Bresson, Gaspar et Mathou qui se sont investis dans la phase finale des négociations, mais également tous ceux qui ont eu à travailler ces dernières années sur le dossier (Mme Ribot, MM. Lansade et Lerooy).

Les travaux ont débuté en octobre 2010 et quatre bâtiments (A, B2, D, F) ont été terminés dans les délais prévus. Quatre autres bâtiments (B1, C, E, G) sont en cours de travaux et seront terminés avant la fin de l'année. Le bâtiment H sera réalisé à partir du xx janvier. Outre le cabinet Caste-Ing et notre syndic par l'intermédiaire de M. Brossard, les travaux sont suivis régulièrement au rythme d'une réunion hebdomadaire par M. Gaspar et Mme Dessaut-Stein que je remercie tous deux.

Bien que cela ne sera pas particulièrement visible sur l'exercice 2010/2011 (en raison notamment du coût de la peinture des portes palières non intégré aux travaux Sacamas), les années suivantes devraient permettre des économies substantielles sur les charges d'ascenseurs en raison d'une part d'un coût du contrat d'entretien inférieur à celui d'Otis, d'autre part des réductions applicables durant les premières années d'application de ce contrat.

→ Chauffage

Durant l'été, le circuit de chauffage a été entièrement vidangé et toutes les vannes d'arrêt et de réglage défectueuses ont été remplacées. Convenu avec la Société Gesten lors de la reconduction du contrat P2/P3 de chauffage, l'équilibrage du circuit de chauffage a tardé, l'une des raisons étant le non-fonctionnement d'une partie des vannes. Nous prévoyons toujours un équilibrage complet bien que nos relations avec Gesten soient compliquées.

En ce qui concerne les coûts et consommations de gaz qui représentent un montant important dans notre budget, elles font l'objet d'un suivi mensuel présenté au Conseil Syndical. Pour l'exercice 2009/2010, la consommation a légèrement diminué (-6.5 %) en raison de nos efforts. Le coût du Mwh de gaz a été également inférieur à celui de l'année précédente (-10.5 % en moyenne sur l'année). La combinaison de ces deux facteurs a permis une économie de plus de 23 000 € (117 759 contre 140 949 pour l'exercice 2008/2009).

Pour l'exercice en cours, les perspectives ne sont pas bonnes. Le coût du Mwh a largement progressé (entre 20 et 25%) en raison de l'alignement sur le coût du pétrole et la chute de l'euro face au dollar. Nous devons continuer nos efforts sur la consommation afin de maîtriser ce qui reste notre premier poste de dépenses. Un dossier explicatif sur le chauffage est joint.

La grille de répartition des charges de chauffage "habitation" issue du recensement des corps de chauffe est désormais utilisée pour la répartition des charges de chauffage. Une première mise à jour a été faite en début d'année en fonction des modifications de radiateurs, la prochaine mise à jour est prévue pour fin janvier 2011.

→ Electricité

Une réfection et mise aux normes des tableaux électriques des parties communes ont été réalisées au deuxième trimestre de l'année 2010. Cela devenait absolument nécessaire, la protection contre les accidents électriques notamment sur les éclairages extérieurs n'étant pas au niveau requis par les normes en vigueur.

La disparition progressive des ampoules à incandescence et l'utilisation des ampoules basse consommation plus volumineuses nécessite le changement des globes existants. La totalité des globes situés dans les caves, sous-sols, locaux techniques et escaliers (environ 200 pièces) a été remplacée par M. Gaspar.

Pour les halls et les paliers d'étages (environ 150 pièces) qui seront équipés de globes plus "design" en accord avec les boiseries existantes, le choix a été fait par le Conseil Syndical et le remplacement sera progressif au cours des prochains mois.

L'utilisation accrue des ampoules basse consommation, ainsi que le changement de moteur des ascenseurs par un modèle plus économe, devraient se traduire dans les prochaines années par une diminution importante des consommations électriques et donc des charges bâtiment.

→ Compteurs d'eau

Les consommations individuelles d'eau chaude et d'eau froide sont source de contestation. Le travail réalisé par la société CIS Ista ces trois dernières années ne nous donne pas satisfaction, tant au niveau des relevés et de leur fiabilité qu'au niveau de l'entretien et du remplacement des compteurs.

Le Conseil Syndical a ouvert le dossier avec pour objectifs une fiabilisation des relevés et une amélioration de l'entretien. Le passage à la technologie du radio-relevé (avec dans ce cas une résolution lors de la prochaine assemblée de printemps) et/ou le changement de prestataire sont des options actuellement à l'étude. Ce dossier est suivi par Mme Dessaut-Stein.

→ Travaux extérieurs

L'escalier menant du parking Super U au parking de la Résidence a été remis en état, avec l'adjonction d'une rampe de confort le long de l'édicule. La réfection de l'enrobé des places de parking est en cours, ainsi que celle de l'allée entre les bâtiments H et F. Le coût de ces travaux est resté dans l'enveloppe budgétaire votée en Assemblée Générale.

Les travaux de réfection de joints de dilatation sur la dalle de parking, votés en mai 2009, ont été réalisés entre fin janvier et fin février 2009. Si les joints en eux-mêmes et l'étanchéité sont satisfaisants, la solution choisie de recouvrir avec du béton s'avère peu judicieuse. Réalisés pendant une période froide, les joints donnent d'inquiétants signes de faiblesse et il est probable que nous devrons à l'avenir revoir le revêtement.

La Société Itec s'étant engagée à remettre en état les bordures devant les bâtiments A/B1 et la loge, il a été décidé de modifier légèrement le tracé afin d'élargir l'entrée devant la loge. Cela permettra notamment un meilleur accès au bâtiment A dans le cas de déménagements. De l'avis de tous, la modification donne entière satisfaction.

Une portion de mur à l'angle de la descente de parking a été démolie et remplacée par un garde-corps de manière à avoir une meilleure visibilité des véhicules entrants et sortants.

→ Ponçage et cristallisation des halls

Au fil des ans, l'aspect du sol des halls d'immeubles s'est détérioré. Il nous a paru souhaitable de nettoyer le sol et de remettre une protection. Suite à plusieurs demandes, la société Abar s'est proposée, à titre de promotion, d'effectuer le hall du bâtiment F. Les travaux ont consisté en un ponçage, un rebouchage des trous et autres aspérités puis à une vitrification du sol du hall. Tous les membres du Conseil Syndical ainsi que les résidents de ce bâtiment ont été très impressionnés par le résultat. Le devis pour l'ensemble des halls d'immeuble ainsi que le premier niveau de l'escalier vous est proposé à cette Assemblée Générale.

→ Entretien des canalisations et dégâts des eaux

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. Un effort d'identification a été réalisé afin d'étiquetter toutes les vannes de coupure sur les différents réseaux.

Comme tous les ans, des dégâts des eaux ont été constatés, mais la tendance semble à la baisse à la suite de nos efforts d'entretien.

→ Divers

L'entretien des espaces verts par la société Campos donne satisfaction et l'entretien courant est effectué de manière régulière. La haie devant la loge a été légèrement déplacée suite à la réfection de l'enrobé et une nouvelle haie a été replantée devant le bâtiment C.

La panne de la centrale d'accès parking cet été durant les vacances de M. Gaspar, a mis en évidence le vieillissement de notre solution de contrôle d'accès. Même si elle donne satisfaction encore aujourd'hui du point de vue des fonctionnalités et de sa fiabilité, elle s'avère difficile à entretenir et à maintenir, peu documentée et complexe à paramétrer. Son évolution vers des solutions plus actuelles devra être envisagée tôt ou tard.

→ **Dépenses exceptionnelles**

Les comptes de l'exercice 2009/2010 vous sont présentés lors de cette Assemblée Générale. Ils incorporent des dépenses significatives et non régulières, telles que le remplacement de la remorque utilisée pour sortir les poubelles, les élagages, les travaux d'antenne pour le déplacement des amplificateurs et l'amélioration de la réception TNT, la mise aux normes des tableaux électriques, le remplacement des hublots des sous-sols et caves, le remplacement des blocs de secours dans les parties communes, le remplacement des moteurs des portes de parking, la réfection de l'étanchéité et des évacuations de quelques balcons du 3ème étage...

A noter que dans la procédure en référé intentée contre l'ancien syndic Lamy pour la récupération des éléments comptables, la somme de 2 000 euros touchée au titre de l'article 700 a couvert la totalité des frais engagés.

Perspectives

Le début de l'année 2011 verra la fin des très gros travaux en cours : étanchéité des terrasses (débutés en novembre 2007 pour un coût global d'environ 715 000 €) et ascenseurs (débutés cet automne pour un coût global de 310 000 €). La clôture des comptes travaux et le bilan seront fait lors de l'AG de l'année prochaine.

Outre le suivi de ces gros travaux, les objectifs pour l'exercice à venir concernent :

→ La réduction du nombre des copropriétaires débiteurs.

En raison de la fin des gros travaux, du remboursement des fonds issus de la procédure IREP et de l'absence de fonds de roulement, la copropriété sera très sensible au niveau de sa trésorerie. Le recouvrement rapide des charges est impératif. Un contrôle trimestriel sera fait par le Conseil Syndical et nous demanderons l'engagement de procédures pour tout retard de plus d'un trimestre de charges, et ceci dans l'intérêt de l'ensemble de la copropriété.

→ Le chauffage.

Il représente notre premier poste de dépense et le moins prévisible. Sur le plan technique, nous souhaitons un équilibrage complet de l'installation tel qu'il a été promis par la société Gesten. Nous devons également envisager les solutions possibles pour améliorer le rendement énergétique de l'installation. Sur le plan des consommations et des coûts, nous continuerons le suivi mensuel actuellement réalisé.

→ L'amélioration des relevés et de l'entretien des compteurs d'eau.

→ Le déblocage du dossier sur la mise à jour du règlement de copropriété, actuellement à l'étude par le syndic.

Conclusions

Comme chaque année, ce rapport ne présente qu'un panorama 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 (csmazeleyre@free.fr).

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. Notre copropriété a besoin d'un Conseil Syndical fort, efficace, motivé et représentatif ! 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 aussi à féliciter et à remercier, en mon nom et en celui des membres du Conseil Syndical, M. et Mme GASPARD, qui participent efficacement au bien-être et à la qualité de vie de notre résidence. Je finirai en soulignant l'apport essentiel de M. Gaspar dans le suivi des très nombreux travaux effectués cette année, mais aussi en amont en tant que force de proposition et de négociation, le tout pour le plus grand bénéfice de la copropriété. N'oubliez pas de le remercier !

Jean-François Duvivier (G), président du conseil syndical de la résidence Mazeleyre

Document établi le 05/12/2010 et visé par les conseillers syndicaux :

Mmes Gislaine Bordes (C), Sylvie Dessaut-Stein (H), Arlette Ladame (A)

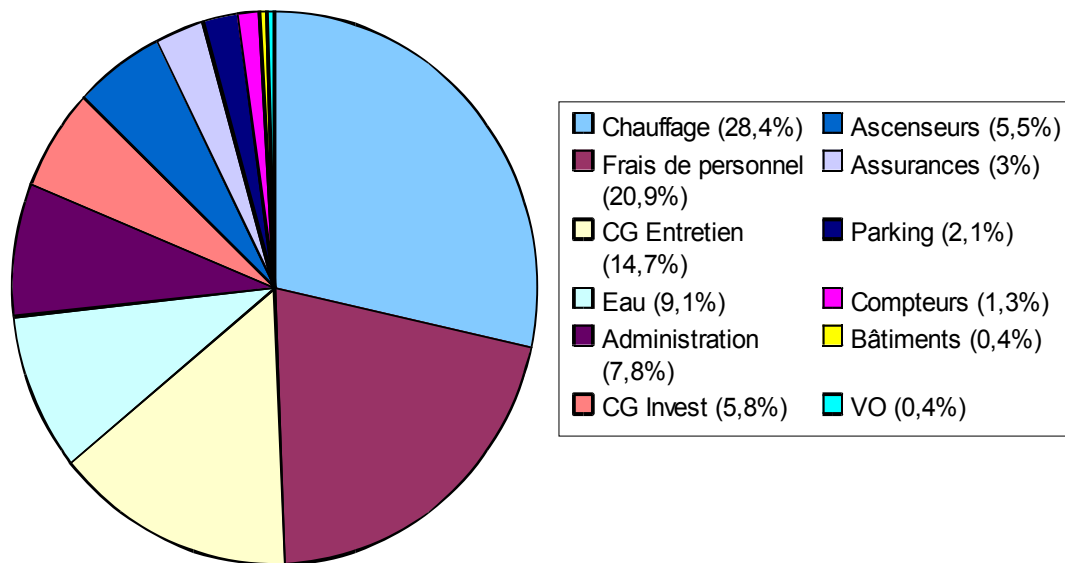
MM Jean Charrel (E), Rui Da Conceicao (D), Christian Dici (H), Jean-François Duvivier (G),

Jean-François Lerooy (C), Gérard Mathou (E), Jérôme Prunet (Espace 2001)



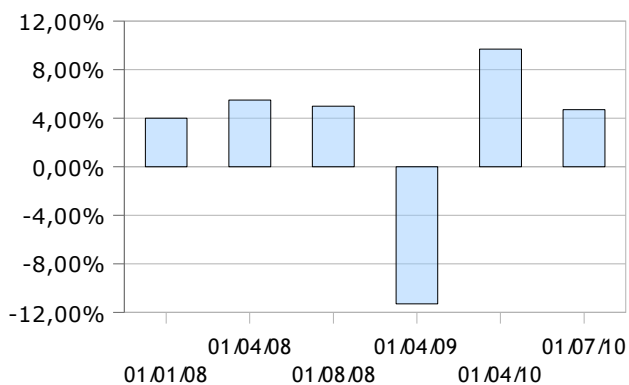
Vous trouverez ci-dessous la répartition du budget de l'exercice écoulé (dont le montant a été modifié pour réintégrer le remboursement exceptionnel des fonds issus de la procédure IREP)

Répartition budget réalisé 2009/2010 (501 215€)



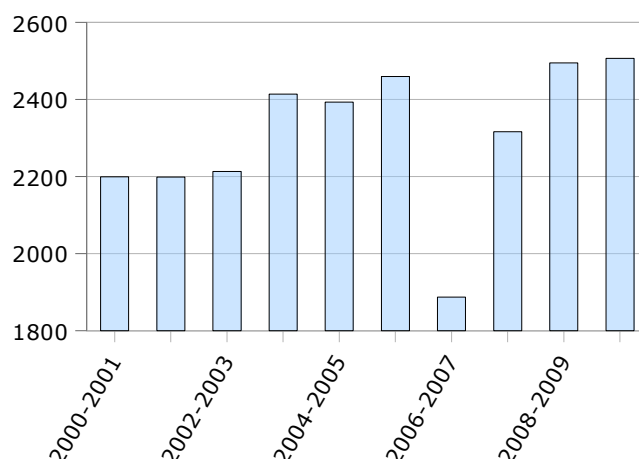
Les deux premiers postes représentent la moitié de notre budget, les quatre premiers pratiquement les trois-quarts. Les frais de chauffage sont bien entendu les plus préoccupants de part leur importance relative et la difficulté de prévision de leur montant.

Sur l'exercice écoulé, le budget de chauffage se répartit en 83% pour le gaz, 8% pour les contrats P2/P3 et environ 3% pour chacun des trois postes restants (EDF, achat de produits, travaux). Seul le coût global du gaz est largement variable puisqu'il dépend :



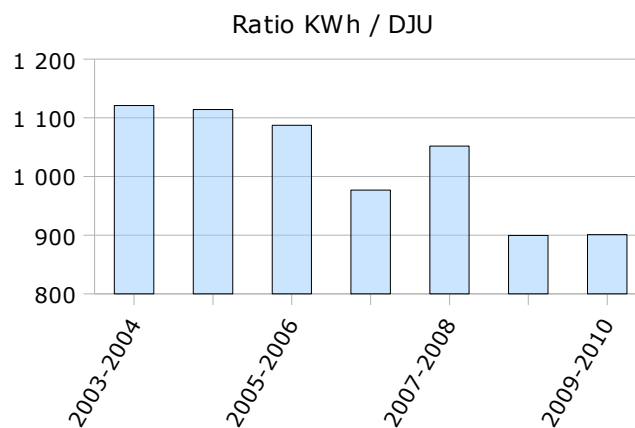
Des tarifs du gaz, fixés par GDF dans le cadre de notre contrat B2S. Ces tarifs peuvent varier plusieurs fois par an et sont fixés en fonction des coûts d'approvisionnement du gaz (dépendant du contexte géopolitique international et des coûts du pétrole) et de la parité euro/dollar. Sur l'exercice 2009-2010, nous avons profité d'un coût du gaz inférieur d'environ 10% à l'exercice précédent. Malheureusement, nous devons constater le renchérissement des prix sur l'exercice en cours en raison des dernières augmentations.

De la rigueur de l'hiver qu'on peut évaluer grâce aux DJU. Les Degrés Jours Unifiés permettent de mesurer l'écart entre une température extérieure moyenne et 18°C. Les données journalières peuvent être totalisées par mois puis par saison de chauffe. Le tableau ci-contre regroupe les données collectées par la station météorologique d'Orly entre début octobre et fin mai de chaque année. Elles permettent de constater la rigueur relative des deux derniers hivers, largement au-dessus de la moyenne décennale.



De notre niveau de confort souhaité. C'est le seul paramètre sur lequel nous avons une influence réelle. Il est généralement admis qu'une baisse d'un degré de la température des appartements permet d'économiser 6 à 7% de la consommation.

Les efforts entrepris l'année dernière ont permis de baisser la consommation malgré un hiver plus rigoureux.



Je suis optimiste dans notre capacité à maîtriser notre niveau de chauffage dans les prochaines années. L'équilibrage de l'installation (demandée depuis plus d'un an à notre chauffagiste), le changement des radiateurs d'ancienne génération (qui comptent encore aujourd'hui pour 60% des radiateurs), le remplacement progressif des fenêtres par des modèles mieux isolés, la prise de conscience des résidents quant au besoin de s'adapter individuellement, tous ces éléments ne peuvent qu'améliorer notre consommation future.

Seul le niveau des prix est une réelle inconnue. Payer dans trois ans 30% de moins ou 50% de plus est tout aussi envisageable. Nous devons donc continuer à améliorer notre efficacité énergétique sans parier sur des baisses de prix futures.

Historique des consommations et coût du gaz										
Exercice	Consommation (kWh)		Montant (euros TTC)		Prix moyen du kWh		DJU	EC	Indice d'efficacité	
2003/2004	3 606 857 kWh		94 811,00 €		0,02629 € / kWh		2 414	25,00%	1 121	
2004/2005	3 555 201 kWh	-1,43%	94 948,77 €	+ 0,15%	0,02671 € / kWh	+ 1,60%	2 393	25,00%	1 114	-0,59%
2005/2006	3 566 159 kWh	+ 0,31%	125 988,55 €	+ 32,69%	0,03533 € / kWh	+ 32,28%	2 459	25,00%	1 088	-2,39%
2006/2007	2 630 702 kWh	-26,23%	101 713,13 €	-19,27%	0,03866 € / kWh	+ 9,44%	1 888	29,94%	976	-10,21%
2007/2008	3 232 754 kWh	+ 22,89%	128 245,19 €	+ 26,09%	0,03967 € / kWh	+ 2,60%	2 316	24,64%	1 052	7,72%
2008/2009	3 088 431 kWh	-4,46%	141 048,36 €	+ 9,98%	0,04567 € / kWh	+ 15,12%	2 494	27,34%	900	-14,47%
2009/2010	2 882 870 kWh	-6,66%	117 759,61 €	-16,51%	0,04085 € / kWh	-10,56%	2 507	21,67%	901	0,13%
Prévision 2010/2011	3 068 018 kWh		151 640,30 €		0,04493 € / kWh	+ 10,00%				

Note : La moyenne des consommations effectuée sur les sept dernières années (mi-2003 à mi-2010) indique une valeur annuelle de 3 225 MWh. Cette valeur est en baisse sur les trois dernières années (moyenne = 3 068 MWh).

Note : La consommation prévisionnelle est calculée sur la moyenne des trois dernières années. Le coût prévisionnel est calculé avec une hypothèse d'augmentation du prix du kWh de 10%.

Pour le début de l'exercice 2010/2011, et sur les données concernant juillet à novembre 2010, la consommation s'avère 15% supérieure, le prix du gaz 15% supérieur, et le coût total plus de 30% supérieur à celui de l'exercice précédent. Cela ne met cependant pas en péril le résultat final, puisque les cinq premiers mois de la saison de chauffe ne représentent qu'un cinquième de la consommation, alors que la moitié de la consommation d'une saison de chauffe est concentrée sur les trois prochains mois (décembre, janvier et février).

L'eau représente notre quatrième poste de dépense.

La résidence Mazeleyre est raccordée au réseau d'eau communal géré par la SEVESC. Le poste de distribution est équipé d'un compteur relevé annuellement, permettant de connaître la consommation globale de l'année (volume et prix). Cette consommation inclut la totalité de la consommation de la résidence, c'est-à-dire les consommations individuelles (constatées par ailleurs grâce aux compteurs d'eau froide et d'eau chaude) et communes (arrosage, chauffage, nettoyages divers...).

Les relevés intermédiaires effectués par nos soins permettent de suivre plus précisément cette consommation et surtout de s'assurer de l'absence de fuites importantes ou de surconsommations accidentelles.

Historique des consommations et coût de l'eau de la Résidence Mazeleyre							
Date	Type	Volume (m ³)	Volume (m ³)	Montant (euros)	Prix moyen du m ³	Coût moyen sur l'exercice	
02/03/2010	Estimation	12 753 m ³	7651 m ³	27 698,84 €	3,62 € / m ³	}	3,61 € / m ³
02/11/2009	Relevé		5102 m ³	18 357,35 €	3,60 € / m ³		
02/03/2009	Estimation	12 187 m ³	7651 m ³	27 490,57 €	3,59 € / m ³	}	} + 2,67%
30/10/2008	Relevé		4536 m ³	15 376,34 €	3,39 € / m ³		
11/04/2008	Estimation	12 776 m ³	8217 m ³	24 608,70 €	2,99 € / m ³	}	} + 20,55%
12/11/2007	Relevé		4559 m ³	12 670,08 €	2,78 € / m ³		
01/03/2007	Estimation	15 437 m ³	9137 m ³	25 499,47 €	2,79 € / m ³	}	} + 6,89%
20/10/2006	Relevé		6300 m ³	16 640,54 €	2,64 € / m ³		
01/03/2006	Estimation	14 893 m ³	8929 m ³	23 688,94 €	2,65 € / m ³	}	} + 5,20%
06/10/2005	Relevé		5964 m ³	14 957,10 €	2,51 € / m ³		
01/03/2005	Estimation	14 419 m ³	8918 m ³	22 467,40 €	2,52 € / m ³	}	} + 4,14%
05/10/2004	Relevé		5501 m ³	13 461,65 €	2,45 € / m ³		
02/03/2004	Estimation	16 325 m ³	9363 m ³	23 012,52 €	2,46 € / m ³	}	} + 2,67%
07/10/2003	Relevé		6962 m ³	16 608,70 €	2,39 € / m ³		
03/03/2003	Estimation	13 827 m ³	8643 m ³	20 723,86 €	2,40 € / m ³	}	} + 0,01%
07/10/2002	Relevé		5184 m ³	12 830,87 €	2,48 € / m ³		
01/03/2002	Estimation	15 370 m ³	8859 m ³	21 956,07 €	2,48 € / m ³	}	} + 0,50%
16/10/2001	Relevé		6511 m ³	15 158,63 €	2,33 € / m ³		
18/10/2000	Relevé	14 766 m ³					
21/10/1999	Relevé	15 638 m ³					
20/10/1998	Relevé	16 856 m ³					
24/10/1997	Relevé	14 993 m ³					
22/11/1996	Relevé	18 417 m ³					

Note : La moyenne des consommations effectuée sur les dix dernières années (2000 à mars 2010) indique une valeur annuelle de 14 275 m³ soit environ 39 m³ par jour.

Les différentes factures analysées depuis plus de dix ans ont permis d'établir le tableau ci-dessus et de suivre la **progression des coûts** (50% en 8 ans), mais aussi la **baisse de la consommation** (-18% en 8 ans).

La faible augmentation des prix cet exercice par rapport à l'exercice précédent et la stabilité de la consommation sont des éléments encourageants pour la maîtrise du budget de notre copropriété.

Lutte contre la surconsommation

Il est estimé en moyenne qu'entre 20 % et 30 % de la consommation en eau est perdue, par fuite et par gaspillage, ce dernier terme étant pris dans le sens « quantité d'eau excessive pour une fonction donnée ». Les fuites de chasse d'eau ou dans la robinetterie génèrent des pertes d'eau parfois importantes. Un entretien régulier permet généralement de les éviter. De même, certains dispositifs (aérateurs, mitigeurs, douchettes économiques, stop douche, systèmes de chasses d'eau double chasse associés à des réservoirs de capacité plus faible...) permettent de modérer la consommation pour un usage identique. Pensez-y !

Résidence Mazeleyre
Calculs explicatifs pour la répartition des charges
de l'exercice 2009/2010

Calcul du prix du m3 d'eau froide : 3,61 €/m3

Facture du 02/11/2009 = 5102 m3 pour 18357,35 €
Facture du 02/03/2010 = 7651 m3 pour 27708,64 €
Consommation totale sur l'exercice = 12753 m3 pour 46065,99 € TTC
Coût moyen sur l'exercice 2009/2010 = 3,6122 arrondi à 3,61 €/m3

Calcul du coût combustible du MWh : 40,85 €/MWh

Total des factures GDF = 117759,61 € pour 2882,87 MWh
Coût moyen sur l'exercice 2009/2010 = 117759,61 / 2882,87 = 40,848 €/MWh

Calcul du prix du m3 d'eau chaude : 11,51 €/m3

Coût brut de l'eau froide = 3,6122 €/m3
Il faut 0,16 MWh pour réchauffer 1m3 d'eau froide, soit un coût de 0,16 x 40,848 = 6,5357 €/m3
Consommation ECS pour les lots d'habitation (somme des relevés des compteurs par CIS) = 3905 m3
Consommation ECS pour le lot Espace 2001 (selon index relevé par Gesten 8968 - 8968) = 0 m3
Le réchauffage ECS représente (3905 + 0) x 0,16 = 624,8 MWh
Soit 624,8 / 2882,87 = 21,67 % de la production de la chaufferie
Coût hors combustibles (contrats, électricité, entretien) sur l'exercice = 24617,11 €
Coût hors combustibles imputables à l'ECS = 24617,11 x 21,67 % = 5335,23 €
Soit un coût hors combustible = 5335,23 / (3905 + 0) = 1,3663 €/m3
Coût total du m3 d'eau chaude = 3,6122 + 6,5357 + 1,3663 = 11,5141 arrondi à 11,51 €/m3

Imputation ECS pour Espace 2001 (0 €)

Consommation sur l'exercice 2009/2010 = 8968 - 8968 = 0 m3
Imputation Espace 2001 pour l'ECS = 0 x 11,5141 = 0 €

Imputation chauffage combustible pour Espace 2001 (19770,45 €)

Consommation sur l'exercice 2009/2010 = 12950 - 12466 = 484 MWh
Coût du combustible = 484 x 40,848 = 19770,45 €

Imputation chauffage hors combustible pour Espace 2001 (4132,92 €)

Part du chauffage Espace 2001 = 484 / 2882,87 = 16,79 %
Coût hors combustibles (contrats, électricité, entretien) sur l'exercice = 24617,11 €
Coût hors combustibles imputables au chauffage Espace 2001 = 24617,11 x 16,79 % = 4132,92 €

Imputation chauffage habitations (87616,26 €)

Coût combustible de l'ECS = 624,8 MWh x 40,848 €/MWh = 25521,86 €
Coût combustible restant hors Espace 2001 et ECS = 117759,61 - 19770,45 - 25521,86 = 72467,3 €
Coût hors combustible restant hors Espace 2001 et ECS = 24617,11 - 4132,92 - 5335,23 = 15148,96 €
Imputation chauffage habitation = 72467,3 + 15148,96 = 87616,26 €

Répartition des MWh de la chaufferie

MWh combustible	2 883		} 21,67%
MWh ECS U (0 m3)	0	0,00%	
MWh ECS habitations (3905 m3)	625	21,67%	} 78,33%
MWh chauffage U	484	16,79%	
MWh chauffage habitations	1 774	61,54%	

Répartition des coûts de chauffage

Coût total chauffage	142 376,72		
Coût réchauffage ECS U	0,00	0,00%	} 21,67%
Coût réchauffage ECS habitations	30 849,50	21,67%	
Coût chauffage U	23 903,37	16,79%	} 78,33%
Coût chauffage habitations	87 623,85	61,54%	