



# Rapport d'activité

## du Conseil Syndical

*Etabli en vue de l'Assemblée Générale  
du 10 décembre 2012*

A l'occasion de l'Assemblée Générale, le Conseil Syndical vous présente son 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

Constitué par une petite équipe de copropriétaires désignés par l'Assemblée Générale, le Conseil Syndical a pour mission d'assister le Syndic en le conseillant et de contrôler sa gestion. Il est appelé aussi à faire le lien entre le Syndic et le syndicat des copropriétaires et à relayer les préoccupations des résidents sur des sujets qui relèvent du fonctionnement de la copropriété.

Le conseil élu lors de l'Assemblée Générale de décembre 2011 était composé de dix membres (neuf titulaires et un suppléant). Les mandats s'achèvent par tiers, fin 2012, fin 2013 et fin 2014. En effet, afin d'éviter toute carence et d'assurer sans rupture le traitement des dossiers et la mémoire de l'information, nous avons opté pour une durée de mandat de 3 ans avec un renouvellement annuel par tiers. Il est à noter que notre règlement de copropriété prévoit également la possibilité d'élire des suppléants, afin de pallier l'absence prolongée ou définitive d'un titulaire.

Il est essentiel de rappeler que les membres du Conseil Syndical sont bénévoles. Le temps qu'ils peuvent consacrer à la copropriété est forcément plus ou moins limité en fonction de leurs obligations professionnelles, familiales ou personnelles.

Afin de permettre un renouvellement régulier du Conseil Syndical, nous faisons donc appel à toutes les bonnes volontés qui souhaitent nous rejoindre pour nous aider en fonction de leur temps disponible et de leurs compétences.

Même sans faire acte de candidature au conseil, les copropriétaires (voire les locataires) qui auraient des compétences utiles pour traiter les questions abordées par le conseil (en matière de travaux, technique, droit, etc...) peuvent signaler leur disponibilité.

### Bilan du Conseil Syndical

Depuis la dernière Assemblée Générale en décembre 2011, le Conseil Syndical a tenu 13 réunions plénières soit au minimum une fois par mois ainsi que quelques réunions spécifiques sur les travaux, certains dossiers spécifiques (chauffage, ascenseurs) et la préparation des Assemblées Générales. Les réunions plénières permettent de partager les informations, suivre les dossiers en cours, examiner et tenter de résoudre les problèmes qui se sont posés à la Résidence.

Les comptes rendus des réunions plénières sont affichés sur les panneaux d'affichage dans les entrées des bâtiments. L'ensemble des comptes rendus est également disponible sur le site de la résidence (<http://mazeleyre.fr>) sur lequel vous trouverez les archives des quelques années passées.

Depuis le mois de juillet, une réunion mensuelle est également tenue avec M. BROSSARD pour le suivi technique régulier des dossiers en cours. Nous envisageons également une réunion bimestrielle avec notre gestionnaire M. NIJDAM.

Notre gardien M. GASPAR, aidé par Mme LADAME, réalise des comptes rendus hebdomadaires recensant les divers événements, les travaux de suivi ou ponctuels, les devis, etc... de la semaine écoulée. Ce compte rendu est diffusé aux membres du Conseil Syndical et au Syndic.

M. GASPAR diffuse également par SMS à l'intention de tous les résidents quelques informations sur les événements marquants.

## Le Syndic Oralia Morel

Suite à notre demande, le syndic nous a proposé de changer de gestionnaire en fin d'année dernière. Malheureusement, le nouveau gestionnaire désigné à partir du 1er janvier, M. LAFOURCADE, n'est resté que quelques semaines. Mme TURCOT a repris le flambeau du printemps à l'automne, mais n'a pas souhaité poursuivre au sein du cabinet ORALIA-MOREL. Le nouveau gestionnaire, M. Aymeric NIJDAM, nous a été présenté courant octobre et prend en charge progressivement la gestion de la copropriété. Le contact depuis a été bon, et nous mettons en place les modalités de communication et de travail en commun.

Cette suite de gestionnaires (quatre en un an) n'a pas été propice au suivi régulier et au traitement complet des dossiers. Le Conseil Syndical souhaite que cette situation reste exceptionnelle et que nous retrouvions une stabilité au niveau du gestionnaire.

Les relations avec les autres intervenants du Syndic sont bonnes, que ce soit avec Mme AVIGNON en charge de la comptabilité, M. BROSSARD en charge du suivi technique, ainsi qu'avec M. SCHMITT directeur du cabinet.

Tenant compte des satisfactions dans les domaines techniques et comptables, et malgré nos réserves au niveau des nombreux changements de gestionnaire, le Conseil Syndical propose donc la reconduction du Syndic dans ses fonctions pour le prochain exercice.

## Les Assemblées Générales

Le Conseil Syndical continue à privilégier le principe de deux Assemblées Générales annuelles lorsque les dossiers le nécessitent. Cette disposition permet de pouvoir d'une part traiter de manière approfondie tous les sujets inscrits à l'ordre du jour, d'autre part de statuer sur des travaux urgents nécessités par des impondérables. Suite à l'indisponibilité définitive de la salle du Stade de la Marche, et malgré quelques négociations avec le cinéma, nous tenons cette assemblée à La Montgolfière avec les inconvénients associés (délais de réservation, difficulté de trouver des dates compatibles avec notre exercice...).

## Quelques dossiers traités cette année

### → Chauffage

Le désembouage, voté en Assemblée Générale du 22 mai 2012, a été réalisé entre septembre et novembre. La première phase d'environ un mois, consistait à traiter le circuit à l'aide d'un additif afin de décaper les boues. La deuxième phase de rinçage s'est effectuée à partir du 22 octobre, bâtiment par bâtiment, colonne par colonne. Nous avons pu vérifier à cette occasion le bon état général de notre installation et notamment des vannes de fermeture. Globalement, les travaux ont été effectués de façon très satisfaisante et nous espérons que cette opération nous apportera une amélioration conséquente.

De nombreux travaux (planifiés ou suite à des pannes) ont été menés cette année. Le pneumatex (dispositif de maintien de pression d'eau) est tombé en panne en début d'année 2012. S'agissant d'un appareil d'origine, il n'était pas viable de le réparer. Un remplacement temporaire a été réalisé rapidement, le changement définitif intervenant cet été, durant l'arrêt de la chaufferie.

Un disconnecteur tombé en panne fin août a été remplacé le 11 septembre, mais une fuite a également eu lieu le 12 septembre, provoquant l'inondation de la chaufferie et l'arrêt temporaire de la chaudière.

L'ensemble des coûts correspondants à ces travaux sont pris en charge dans le cadre du contrat P3.

Mi-novembre, notre chaudière principale est tombée en panne. Nous utilisons depuis en secours notre ancienne chaudière (installée en 1986 et supplantée par la nouvelle chaudière installée en 2001). Cette situation est temporaire, et nous menons des discussions avec le chauffagiste pour sa réparation (une chaudière de ce type a une espérance de vie largement supérieure à dix ans) ou son remplacement. Outre son coût important, le remplacement par une chaudière à condensation nécessiterait un tubage de la cheminée et ne semble pas apporter d'avantage décisif en terme de consommation vu notre circuit de chauffage (les gains les plus importants sont observés dans le cas d'installation de chauffage par le sol).

En ce qui concerne les coûts et consommations de gaz qui représentent un montant important dans notre budget, ils font l'objet d'un suivi mensuel présenté au Conseil Syndical. Pour l'exercice 2011/2012, la consommation a diminué (- 6,4 %), établissant un nouveau record de 2 567 MWh pour l'exercice, mais le coût du MWh de gaz a légèrement augmenté (+ 2 %). Cela se traduit par une baisse globale d'environ 4,2 % de notre facture de gaz dont le montant est de plus de 125 000 euros.

Pour l'exercice en cours, les perspectives sont toujours incertaines en fonction du coût du MWh. La conjoncture économique internationale, le coût du pétrole et la parité euro/dollar restent difficiles à prévoir sur les prochains mois, mais la tendance reste définitivement à la hausse. Le coût total sera également renchéri par le rattrapage tarifaire (4 094 euros supplémentaires facturés en octobre) consécutif à la décision du Conseil d'Etat du 1er août 2012.

Nous devons donc continuer nos efforts sur la consommation afin de maîtriser ce qui reste notre premier poste de dépenses. A cette occasion, il est important de rappeler l'amélioration immédiate pouvant être apportée par un remplacement des convecteurs initiaux (environ 400 des 700 corps de chauffe sont encore d'origine, soit 57 %) et surtout un changement des fenêtres, 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 jours sont faites en début d'année en fonction des modifications de radiateurs, la prochaine mise à jour est prévue pour fin janvier 2013.

### → **Ascenseurs**

Décidés par l'Assemblée Générale du 10 décembre 2009 et du 1er mars 2010, les travaux de modernisation des ascenseurs et de réfection de l'habillage des cabines ont été réalisés par la Société SACAMAS (fusionnée depuis avec la société SCHINDLER), sous le contrôle technique du cabinet CASTE-ING, entre le 11 octobre 2010 et début février 2011. La réception finale a eu lieu le 10 mars 2011.

Le contrôle technique quinquennal obligatoire a été réalisé fin juin 2012 par le bureau de contrôle ACTIV. Il n'a pas mis en évidence de dysfonctionnement majeur. Les rapports sont disponibles sur le site de la résidence.

Sur l'ensemble de l'année, le service de la maintenance SACAMAS/SCHINDLER n'a pas été à la hauteur de ce que nous attendions (réactivité, délais d'intervention, réparations...). De nombreuses pannes ont été recensées tout au long de l'année.

Il semble qu'un des problèmes principaux soit les portes coulissantes intérieures qui n'ont pas fait l'objet d'un remplacement lors de la rénovation des cabines. Nous attirons l'attention des résidents sur l'ouverture trop rapide de la porte extérieure lorsque les portes intérieures ne sont pas encore totalement ouvertes.

Nous vous demandons également de signaler systématiquement les pannes au gardien, même si vous avez appelé le service de maintenance. Cela nous permet de garder des traces des incidents (un cahier est ouvert à cet effet à la loge). Par ailleurs, en cas de personne bloquée à l'intérieur de l'ascenseur, nous souhaiterions avoir un message (mail au conseil syndical) décrivant les circonstances et la durée d'attente avant intervention.

### → **Eau et compteurs**

L'Assemblée Générale du 8 décembre 2011 a opté pour le remplacement des compteurs d'eau par des modèles en relevé manuel. La société TECHEM/FARNIER a été choisie par le conseil syndical. Les compteurs ont été changés dans le courant du deuxième trimestre sans problèmes majeurs. Nous avons pu apprécier à cette occasion le bon état des vannes et robinets d'arrêt qui avaient fait l'objet d'une campagne de maintenance et de remplacement durant les années précédentes.

En raison d'un problème de communication et du peu de délai laissé avant les travaux, il n'y a pas eu de pose conjointe de clapets anti-retour ni de bague anti-fraude. En raison de son coût, une intervention ultérieure n'a pas été planifiée.

Le relevé récent du 7 décembre dernier (qui a couvert 94 % des compteurs) a été l'occasion d'identifier les quelques problèmes subsistants (compteurs bloqués, compteurs montés à l'envers, compteurs non référencés, remplacements non effectués, correction de la liste des résidents). L'analyse des résultats quand ils nous parviendront, permettra de vérifier et d'estimer nos consommations.

Par ailleurs, nous rencontrons beaucoup de difficultés avec la SEVESC qui nous distribue l'eau froide. Malgré nos demandes, aucun relevé n'a été fait, les deux factures annuelles ayant été basées sur des estimations. Cette situation n'est pas satisfaisante, mais du fait qu'il s'agit d'une concession de service public, il ne nous est pas possible de faire jouer la concurrence, ni de retarder les paiements. Pour l'exercice 2011/2012, nous avons opté pour notre propre calcul. Outre les deux factures SEVESC (du 23 septembre et du 24 avril), les comptes incluent une provision basée sur le relevé réel du compteur général à fin juin. Cela permet un rattrapage du décalage existant depuis des années et un réalignement complet des chiffres de notre consommation d'eau sur l'exercice comptable de la copropriété.

Bien que la comparaison soit plus difficile avec les années précédentes du fait du réalignement sur l'exercice, les consommations d'eau restent sur une tendance baissière. Un relevé du compteur général à fin juin permet d'estimer notre consommation réelle à 10 581 m<sup>3</sup>.

### → **Travaux extérieurs**

Suite au vote de l'Assemblée Générale du 22 mai 2012, la rampe de parking a été refaite par l'entreprise SF BATIMENT. La deuxième partie de la rampe a également été refaite dans le même temps, le coût étant à la charge exclusive du magasin. Les travaux ont été effectués à partir du 23 juillet. Un ferrailage conséquent ainsi que le dosage du béton à 350kg devrait assurer une bonne solidité. L'élargissement de la voie de 22 cm de chaque côté est appréciable. L'aspect esthétique, après les peintures des murs et des lignes reste satisfaisant. Cependant, l'absence de rainurage (chevrons), remplacé par un balayage et une rugosité supérieure, ne permet pas de se faire une idée définitive sur le comportement en hiver et la tolérance au gel.

Durant l'été, la peinture des murs en devanture de la copropriété, des murs de la rampe du parking, des édicules et des bacs à fleurs des bâtiments, a permis un renouveau esthétique. La réfection de certains caniveaux devant les bâtiments a aussi été réalisée.

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 22 mai 2012, des bornes anti-stationnement ont été posées début septembre aux endroits les plus critiques du parking extérieur de la résidence, afin de canaliser le stationnement sauvage et surtout assurer l'accès correct pour l'intervention éventuelle des véhicules de secours, notamment les pompiers. Une sensibilisation pour l'élimination des voitures "tampon" a également permis de gagner quelques places. Le résultat à l'usage a été satisfaisant et le conseil syndical tient à remercier l'ensemble des copropriétaires et résidents pour leurs efforts, notamment ceux qui privilégient désormais les places en sous-sol. En complément, des arceaux ont été également posés le long de la rampe de parking, ce qui a permis d'éliminer quelques cas de stationnement abusif.

### → **Magasin U**

Les deux principaux dossiers traités restent les fuites et les nuisances sonores. M. DINAL, directeur du magasin et représentant la société SAGEAU HOLDING, participe régulièrement aux réunions du conseil syndical. Malgré quelques frictions essentiellement dûes aux nuisances engendrées par l'activité matinale du magasin, les rapports restent cordiaux et constructifs.

Les problèmes de fuites dûes aux joints de dilatation se sont raréfiées. Un effort a notamment été fait sur les gouttières posées sous les joints les plus exposés. Les dégâts des eaux sont désormais principalement causés par des fuites des canalisations d'arrivée d'eau ou d'évacuations des eaux usées et pluviales. Du fait de la situation du magasin sous les bâtiments et caves, la plupart de ces fuites peut provoquer des dégâts dans le magasin. Chaque signalement est traité le plus rapidement possible afin de ne pas pénaliser l'activité du magasin.

La présence d'une activité commerciale dans la résidence engendre principalement des nuisances sonores, particulièrement gênantes lorsqu'elles sont très matinales. Les livraisons par camion, ainsi que le roulage des trans-palettes, restent les principaux points faisant débat. Le Conseil Syndical continue de promouvoir une cohabitation harmonieuse et être un lieu de discussion et de propositions afin de réduire ces difficultés inhérentes à cette activité commerciale.

### → **Fuites et dégâts divers**

L'entretien des canalisations (eau froide, eau chaude, eaux usées, chauffage) s'est poursuivi et continuera lors du prochain exercice à titre curatif et à titre préventif pour éviter tous les désagréments qu'engendrent les fuites. Le remplacement de toutes les vannes d'arrêt défectueuses a été systématique. L'ensemble est aujourd'hui dans un état correct, mais le nombre et la longueur des canalisations, ainsi que l'âge de la résidence, nous oblige à une vigilance permanente.

Diverses fuites ont également été signalées dans les appartements. Il est parfois complexe de déterminer l'origine de l'humidité (infiltration, condensation) et de statuer sur les solutions adéquates. Quelques dossiers ont également traîné plus que nécessaire et nous en ferons une priorité pour l'année prochaine.

En l'absence de problème sur les terrasses, certaines fuites récentes semblent provenir des façades. Elles seront réparées, mais elles indiquent que l'étanchéité de ces façades arrive en bout de course. Le ravalement des bâtiments (le dernier ravalement date du milieu des années 80) est donc un dossier important, complexe et onéreux qui se présente à nous pour les prochaines années.

### → **Personnel**

Au 31 décembre, Mme ONGBEKAHO a fait valoir ses droits à la retraite. Elle assurait les tâches de ménage dans les bâtiments. Après discussion au Conseil Syndical, la solution choisie est d'opter pour un remplacement partiel (deux heures par jour entre 15h et 17h) par Mme GASPARD, assorti d'une compensation salariale. Cela nécessite également la modification des horaires d'ouverture de la loge, en particulier le matin. Les nouveaux horaires proposés sont 8h-12h et 16h30-20h pour les jours de semaine et 8h-13h pour le samedi. Cette nouvelle organisation sera effective à partir du 1er janvier et sera mise à l'essai pendant un an.

### → **Dossiers divers**

En ce qui concerne les espaces verts, l'entretien effectué de manière régulière par la société CAMPOS donne entière satisfaction. Quelques travaux complémentaires ont été réalisés (abattage des peupliers morts, dessouchage, plantation en test d'un liquidambar et d'un arbre fruitier).

La procédure intentée par les époux Becherucci en vue de l'annulation de la résolution 15 de l'Assemblée Générale du 6 novembre 2008 (adoption du tableau de répartition des charges de chauffage à partir des relevés réalisés par EUROTEC) a fait l'objet d'une négociation à l'amiable. L'ordonnance de radiation a été rendue le 19/10/2012 par la 8ème chambre du Tribunal de Grande Instance de Nanterre.

La facturation aux copropriétaires des lettres de première relance a soulevé de nombreuses questions. Le contrat de syndic qui vous est proposé lors de cette Assemblée Générale inclut désormais cette prestation dans le forfait de gestion. Des discussions ont été entamées avec le Syndic pour le statut des facturations passées.

Le dossier sur le déploiement de la fibre optique a été relancé plusieurs fois dans le courant de l'année. Le magasin U a donné son accord pour le passage de certains câbles dans ses locaux (passage nécessaire pour relier les bâtiments G, H et F). Nous avons été en contact à la fois avec l'opérateur (THD Seine) et le sous-traitant qui effectuera les travaux de pose des câbles. Nous arrivons au bout du dossier et espérons qu'il débouchera dans le courant du premier trimestre 2013.

La première expérience de "fête des voisins" tenue le dimanche 17 juin 2012 a été une réussite. La pelouse à côté du bâtiment B1 a accueilli à partir de midi plus de 70 personnes dans une ambiance conviviale et une météo parfaite. Cela a été l'occasion de rencontrer et discuter avec nos voisins, de goûter les plats et boissons amenés par chacun, et de profiter du soleil !

Si l'idée de la fête a été lancée par le Conseil Syndical, elle a été reprise avec ardeur par certains membres actifs de la résidence, ce qui a permis sa réussite. Qu'ils en soient remerciés.

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

### → **Dépenses**

Les comptes de l'exercice 2011/2012 vous sont présentés lors de cette Assemblée Générale. Le montant global s'établit à 486 879,05 euros. Il reste inférieur à la fois au budget prévisionnel et aux dépenses de l'exercice antérieur. Il est également en baisse pour la troisième année consécutive.

Les comptes incorporent des dépenses significatives et non régulières, telles que l'intégration des comptes en attente hérités de la gestion LAMY (2 464,99 €) ainsi qu'un compte en attente correspondant à une avance de consommation sur le gaz (9 843,70 €). Concernant la gestion LAMY, l'absence d'éléments précis et factuels (factures entre autres) et la relative modicité du montant nous ont conduit à solder les comptes sans entamer une procédure. Concernant l'avance de gaz, nous avons fait une demande de remboursement et la somme correspondante sera imputée au crédit sur le prochain exercice.

## **Suivi des objectifs**

Les objectifs que nous nous étions définis l'année dernière concernaient :

→ Le remplacement des compteurs d'eau.

Grâce à l'implication de M. GASPARD, les travaux de pose des compteurs ont été effectués de façon rapide et n'ont pas généré de nuisances trop importantes.

→ Le chauffage.

Sur le plan des consommations et des coûts, le suivi mensuel a été effectué régulièrement. Sur le plan technique, nous organisons deux à trois réunions par an avec M. GIROUX, directeur de la société GESTEN, afin de suivre l'exécution du contrat et les évolutions souhaitables.

→ La réduction du nombre des copropriétaires débiteurs.

Cet objectif a été très largement atteint, puisque l'encours est passé de plus de 155 000 euros au 6/12/2010 à un peu plus de 23 000 euros au 30/11/2012. Soit une division par un facteur de 6 et demi. Plusieurs procédures ont été engagées et se sont soldées soit par des règlements à l'amiable, soit par des condamnations. Une seule procédure reste en cours à début décembre.

→ Le déblocage du dossier sur la mise à jour du règlement de copropriété.

Le nouveau règlement de copropriété a été adopté par l'Assemblée Générale du 7 juin 2011. L'exemplaire définitif a été adressé à tous les copropriétaires.

## **Perspectives**

Les objectifs pour l'exercice à venir concernent :

→ Le chauffage.

Il représente notre premier poste de dépense et le moins prévisible. Sur le plan des consommations et des coûts, nous continuerons le suivi mensuel actuellement réalisé. Sur le plan technique, et suite à la panne de notre chaudière principale, il nous faudra suivre la réparation ou l'éventuel changement de chaudière (avec la nécessité de tubage de la cheminée). Le principe des réunions régulières avec la société GESTEN sera maintenu.

→ Les sinistres (fuites et dégâts des eaux)

De nombreux dossiers se sont accumulés ces derniers mois. Dans certains cas, le traitement n'a pas été aussi rapide que nous l'espérons. Nous suivrons dorénavant, en concertation avec le syndic, l'avancement des dossiers.

→ L'étanchéité des façades.

Quelques sinistres mettent en cause l'étanchéité des façades. A l'exemple des terrasses, nous pouvons supporter quelque temps les réparations nécessaires au coup par coup. Mais à moyen terme, il sera nécessaire d'envisager un éventuel ravalement (le précédent a été voté par l'Assemblée Générale du 23 octobre 1984).

→ L'utilisation accrue du site mazeleyre.fr

Le site actuel permet la mise à disposition de nombreux documents. La réalisation de dossiers plus complets est envisagée, mais leur constitution prendra probablement du temps. N'hésitez pas à nous faire part de vos suggestions !

→ La réduction du nombre des copropriétaires débiteurs.

Le recouvrement rapide des charges est impératif. Nous continuerons à suivre le niveau des impayés 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. L'état des débiteurs sera communiqué mensuellement au membres du conseil syndical.

→ La gestion des entorses au règlement de copropriété et à l'esthétique générale.

Le respect de l'aspect esthétique de la résidence est primordial. Bien que ce soit polémique, le Conseil Syndical oeuvrera pour le règlement des diverses entorses relevées (couleur des fenêtres, canisses, coupe-vent, paraboles, volets non conformes...).

## 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 ([conseil-syndical@mazeleyre.fr](mailto:conseil-syndical@mazeleyre.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 à l'entretien technique de notre résidence mais aussi au bien-être et à la qualité de vie de tous. L'engagement de M. GASPARD sur de très nombreux dossiers, notamment (et pas exclusivement) les compteurs d'eau (remplacements et relevés), les travaux (suivi des interventions des entreprises extérieures, peinture, embellissement), le chauffage, les fuites diverses, a permis un avancement plus rapide et mieux maîtrisé.

J'ai enfin une pensée pour Mme Ongbekaho, au service de la résidence depuis le 22 novembre 1979, qui part en retraite fin décembre. Tout le Conseil Syndical, au nom des résidents et copropriétaires, la remercie pour le travail accompli durant toutes ces années et lui souhaite une longue et joyeuse retraite !

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



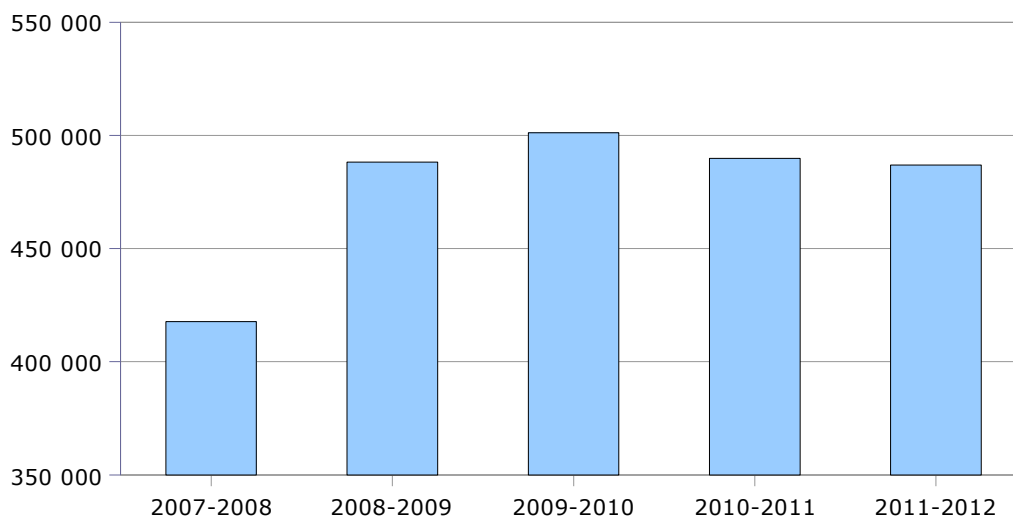
Document établi le 09/12/2012 et visé par les conseillers syndicaux suivants :  
 Mmes Thanh-Khanh Bardou (F), Sylvie Dessaut-Stein (H), Arlette Ladame (A)  
 MM Christian Dici (H), Jean-François Duvivier (G), Jean-François Lerooy (C)

## Chiffres clés de l'exercice 2011/2012

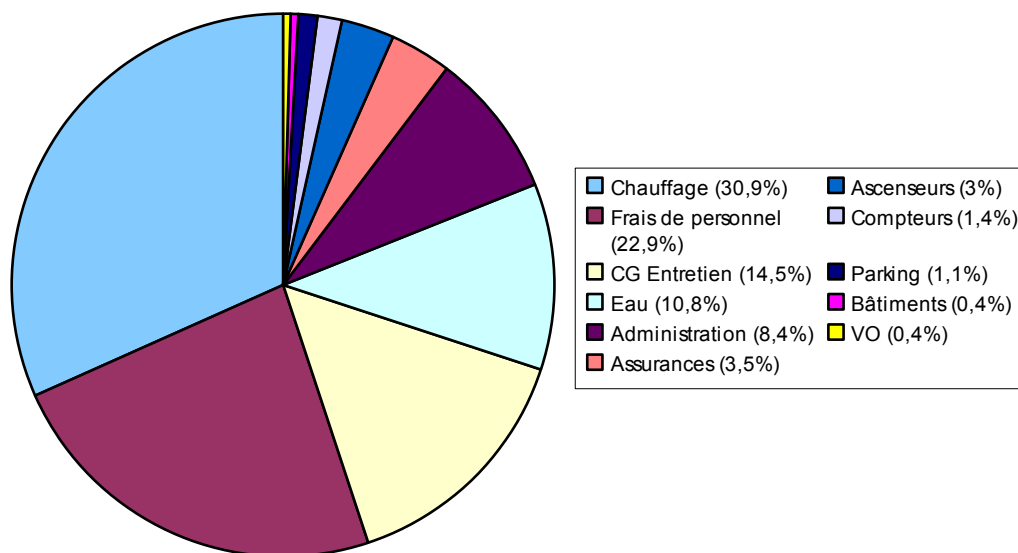
---

Le montant global des dépenses pour l'exercice 2011/2012 s'établit à 486 879,05 euros. Il reste inférieur à la fois au budget prévisionnel et aux dépenses de l'exercice antérieur. Il est également en baisse pour la troisième année consécutive et du même ordre que celui d'il y a quatre ans. L'évolution reste maîtrisée dans le temps.

### Montant des dépenses de l'exercice en euros



### Répartition des dépenses par grands postes



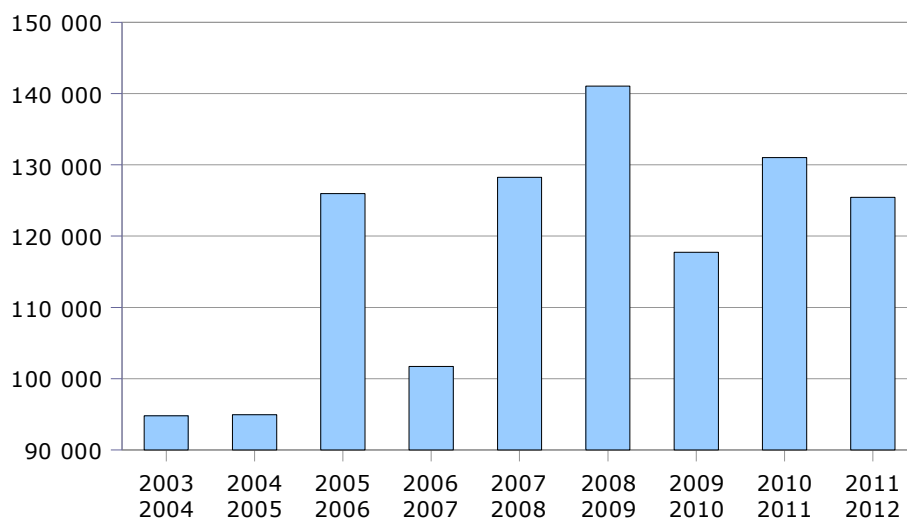
Les deux premiers postes représentent plus de la moitié de notre budget, les quatre premiers plus des trois-quarts.

Les frais de chauffage sont bien entendu les plus préoccupants de part leur importance relative et la difficulté de prévision de leur montant. Les perspectives pour cette année restent malheureusement à la hausse.

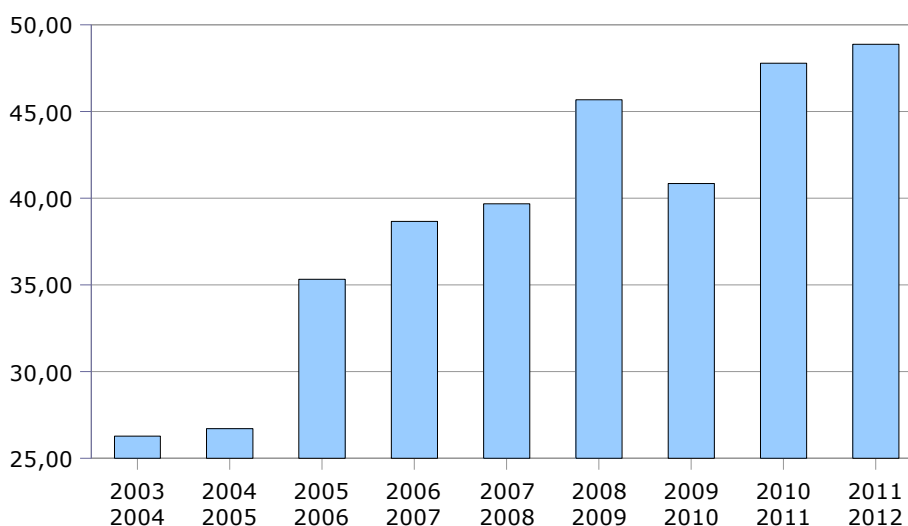
Sur l'exercice écoulé, le budget de chauffage se répartit en 81 % pour le gaz, 7 % pour les contrats P2/P3 et environ 12 % pour les postes restants (EDF, achat de produits, travaux, compte en attente). La production d'eau chaude représente environ 23 % des consommations et du budget de chauffage. Le magasin U représente environ 10 % des consommations et du budget de chauffage.

La baisse du coût global a été de 4,2 % par rapport à l'exercice précédent, grâce à une consommation en baisse de 6,4 %, et ce malgré une hausse du prix du gaz (moyenne sur l'année) de 2 %. Nous avons par ailleurs réalisé notre plus faible consommation historique.

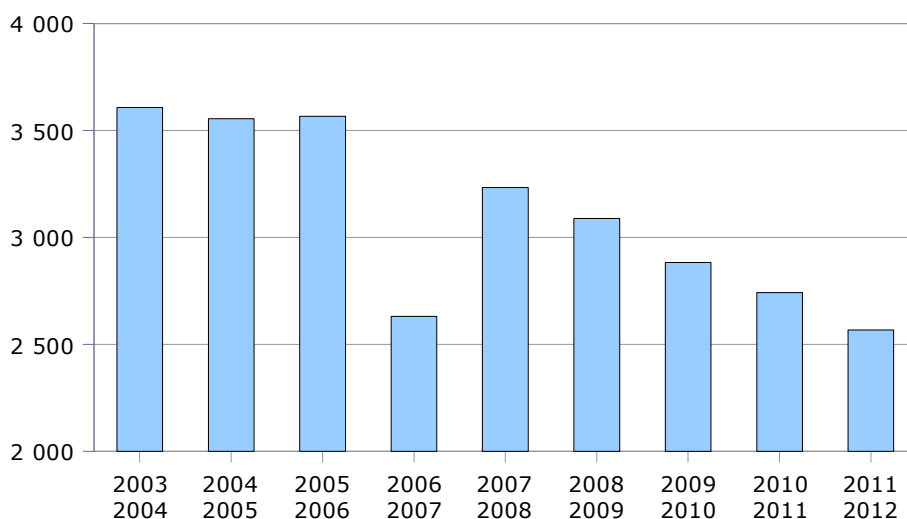
### GAZ : Evolution du coût total en euro



### GAZ : Evolution du coût en euro du MWh



### GAZ : Evolution de notre consommation en MWh





Historique des consommations et coût du gaz						
Exercice	Consommation (kWh)		Montant (euros)		Prix moyen du kWh	
2003/2004	3 606 857 kWh		94 811,00 €		0,02629 € / kWh	
2004/2005	3 555 201 kWh	-1,43%	94 948,77 €	+ 0,15%	0,02671 € / kWh	+ 1,60%
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%

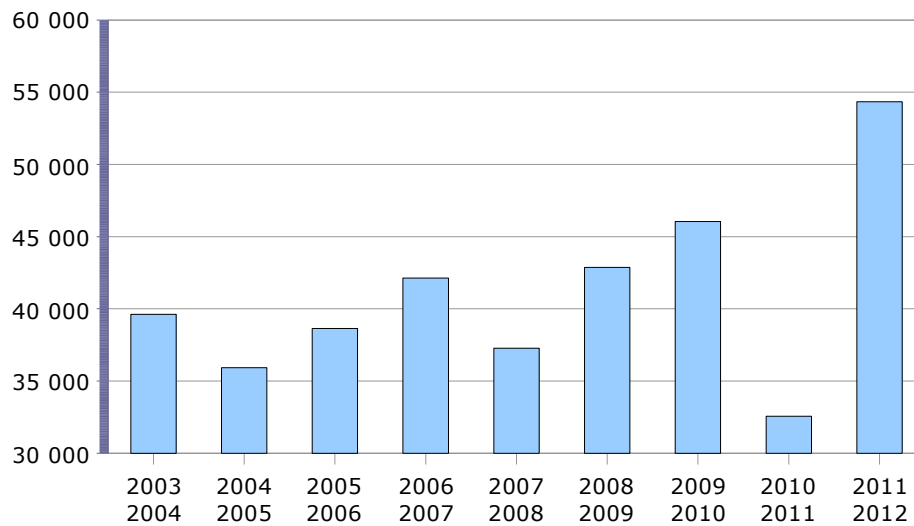
**Note :** La moyenne des consommations effectuée sur les neuf dernières années (mi-2003 à mi-2012) indique une valeur annuelle de 3 087 000 kWh. Cette valeur est en baisse sur les quatre dernières années (moyenne à 2 800 000 kWh).

Notre consommation d'eau est stable ou en baisse depuis plusieurs années et s'établit en moyenne à 12 000 m<sup>3</sup>. La comparaison de cette année par rapport à la précédente n'est pas forcément significative du fait de l'intégration d'une provision permettant de caler les consommations et les coûts sur les dates de notre exercice comptable (début juillet à fin juin).

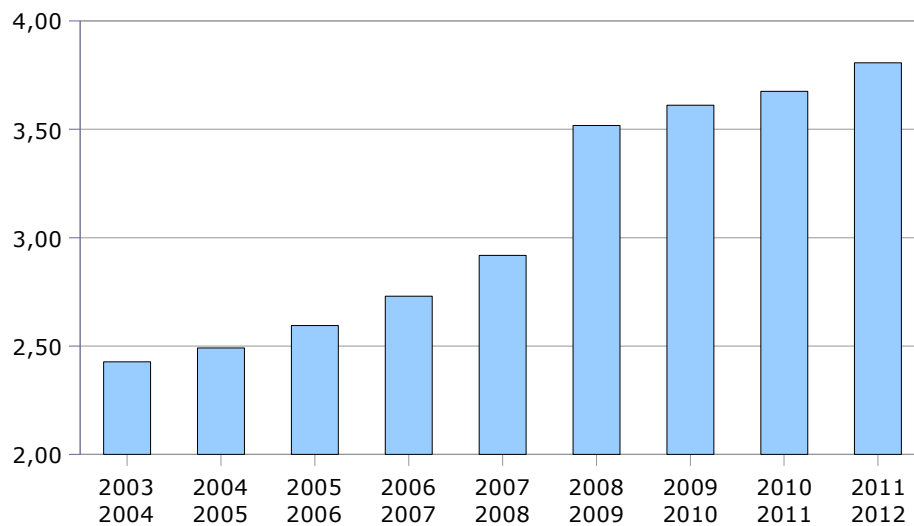
Historique des consommations et coût de l'eau de la Résidence Mazeleyre							
Date	Type	Volume (m <sup>3</sup> )	Volume (m <sup>3</sup> )	Montant (euros)	Prix moyen du m <sup>3</sup>	Coût moyen sur l'exercice	
30/06/2012	Provision		4881 m <sup>3</sup>	18 748,95 €	3,84 € / m <sup>3</sup>	} 3,81 € / m <sup>3</sup>	} + 3,58%
24/04/2012	Estimation	14 276 m <sup>3</sup>	4966 m <sup>3</sup>	19 065,45 €	3,84 € / m <sup>3</sup>		
23/09/2011	Estimation		4429 m <sup>3</sup>	16 538,54 €	3,73 € / m <sup>3</sup>		
13/06/2011	Estimation	8 859 m <sup>3</sup>	5503 m <sup>3</sup>	20 454,00 €	3,72 € / m <sup>3</sup>	} 3,68 € / m <sup>3</sup>	} + 1,78%
07/12/2010	Relevé		3356 m <sup>3</sup>	12 107,62 €	3,61 € / m <sup>3</sup>		
02/03/2010	Estimation	12 753 m <sup>3</sup>	7651 m <sup>3</sup>	27 698,84 €	3,62 € / m <sup>3</sup>	} 3,61 € / m <sup>3</sup>	} + 2,67%
02/11/2009	Relevé		5102 m <sup>3</sup>	18 357,35 €	3,60 € / m <sup>3</sup>		
02/03/2009	Estimation	12 187 m <sup>3</sup>	7651 m <sup>3</sup>	27 490,57 €	3,59 € / m <sup>3</sup>	} 3,52 € / m <sup>3</sup>	} + 20,55%
30/10/2008	Relevé		4536 m <sup>3</sup>	15 376,34 €	3,39 € / m <sup>3</sup>		
11/04/2008	Estimation	12 776 m <sup>3</sup>	8217 m <sup>3</sup>	24 608,70 €	2,99 € / m <sup>3</sup>	} 2,92 € / m <sup>3</sup>	} + 6,89%
12/11/2007	Relevé		4559 m <sup>3</sup>	12 670,08 €	2,78 € / m <sup>3</sup>		
01/03/2007	Estimation	15 437 m <sup>3</sup>	9137 m <sup>3</sup>	25 499,47 €	2,79 € / m <sup>3</sup>	} 2,73 € / m <sup>3</sup>	} + 5,20%
20/10/2006	Relevé		6300 m <sup>3</sup>	16 640,54 €	2,64 € / m <sup>3</sup>		
01/03/2006	Estimation	14 893 m <sup>3</sup>	8929 m <sup>3</sup>	23 688,94 €	2,65 € / m <sup>3</sup>	} 2,59 € / m <sup>3</sup>	} + 4,14%
06/10/2005	Relevé		5964 m <sup>3</sup>	14 957,10 €	2,51 € / m <sup>3</sup>		
01/03/2005	Estimation	14 419 m <sup>3</sup>	8918 m <sup>3</sup>	22 467,40 €	2,52 € / m <sup>3</sup>	} 2,49 € / m <sup>3</sup>	} + 2,67%
05/10/2004	Relevé		5501 m <sup>3</sup>	13 461,65 €	2,45 € / m <sup>3</sup>		
02/03/2004	Estimation	16 325 m <sup>3</sup>	9363 m <sup>3</sup>	23 012,52 €	2,46 € / m <sup>3</sup>	} 2,43 € / m <sup>3</sup>	} + 0,01%
07/10/2003	Relevé		6962 m <sup>3</sup>	16 608,70 €	2,39 € / m <sup>3</sup>		
03/03/2003	Estimation	13 827 m <sup>3</sup>	8643 m <sup>3</sup>	20 723,86 €	2,40 € / m <sup>3</sup>	} 2,43 € / m <sup>3</sup>	} + 0,50%
07/10/2002	Relevé		5184 m <sup>3</sup>	12 830,87 €	2,48 € / m <sup>3</sup>		
01/03/2002	Estimation	15 370 m <sup>3</sup>	8859 m <sup>3</sup>	21 956,07 €	2,48 € / m <sup>3</sup>	} 2,41 € / m <sup>3</sup>	
16/10/2001	Relevé		6511 m <sup>3</sup>	15 158,63 €	2,33 € / m <sup>3</sup>		
18/10/2000	Relevé	14 766 m <sup>3</sup>					
21/10/1999	Relevé	15 638 m <sup>3</sup>					
20/10/1998	Relevé	16 856 m <sup>3</sup>					
24/10/1997	Relevé	14 993 m <sup>3</sup>					
22/11/1996	Relevé	18 417 m <sup>3</sup>					

**Note :** La moyenne des consommations effectuée sur les cinq dernières années (2008 à juin 2012) indique une valeur annuelle de 12 170 m<sup>3</sup> soit environ 33 m<sup>3</sup> par jour.

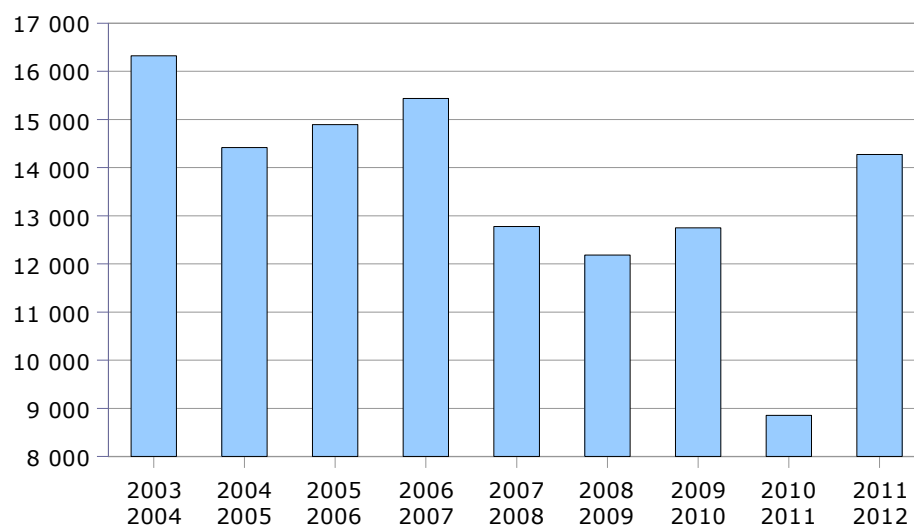
### EAU : Evolution du coût total en euro par exercice



### EAU : Evolution du coût en euro du m3



### EAU : Evolution de notre consommation en m3



Résidence Mazeleyre  
Calculs explicatifs pour la répartition des charges  
de l'exercice 2011/2012

**Calcul du prix du m3 d'eau froide : 3,81 €/m3**

Estimation du 23/09/2011 = 4429 m3 pour 16528,54 €  
 Estimation du 24/04/2012 = 4966 m3 pour 19075,45 €  
 Provision au 30/06/2012 = 4881 m3 pour 18748,95 €  
 Consommation totale sur l'exercice = 14276 m3 pour 54352,94 € TTC  
 Coût moyen sur l'exercice 2011/2012 = 3,8073 arrondi à 3,81 €/m3

**Calcul du coût combustible du MWh : 48,84 €/MWh**

Total des factures GDF = 125361,39 € pour 2566,755 MWh  
 Coût moyen sur l'exercice 2011/2012 = 125361,39 / 2566,755 = 48,8404 €/MWh

**Calcul du prix du m3 d'eau chaude : 13,49 €/m3**

Coût brut de l'eau froide = 3,8073 €/m3  
 Il faut 0,16 MWh pour réchauffer 1m3 d'eau froide, soit un coût de 0,16 x 48,8404 = 7,8145 €/m3  
 Consommation ECS pour les lots d'habitation (somme des relevés des compteurs) = 3747 m3  
 Consommation ECS pour le lot Espace 2001 = 0 m3  
 Le réchauffage ECS représente (3747 + 0) x 0,16 = 599,52 MWh  
 Soit 599,52 / 2566,755 = 23,36 % de la production de la chaufferie  
 Coût hors combustibles (contrats, électricité, entretien) sur l'exercice = 30014,82 €  
 Coût hors combustibles imputables à l'ECS = 30014,82 x 23,36 % = 7010,6 €  
 Soit un coût hors combustible = 7010,6 / (3747 + 0) = 1,871 €/m3  
 Coût total du m3 d'eau chaude = 3,8073 + 7,8145 + 1,871 = 13,4928 arrondi à 13,49 €/m3

**Imputation ECS pour Espace 2001 (0 €)**

Consommation sur l'exercice 2010/2011 = 8968 - 8968 = 0 m3  
 Imputation Espace 2001 pour l'ECS = 0 x 13,4928 = 0 €

**Imputation chauffage combustible pour Espace 2001 (12258,95 €)**

Consommation sur l'exercice 2011/2012 = 13630 - 13379 = 251 MWh  
 Coût du combustible = 251 x 48,8404 = 12258,95 €

**Imputation chauffage hors combustible pour Espace 2001 (2935,11 €)**

Part du chauffage Espace 2001 = 251 / 2566,755 = 9,78 %  
 Coût hors combustibles (contrats, électricité, entretien) sur l'exercice = 30014,82 €  
 Coût hors combustibles imputables au chauffage Espace 2001 = 30014,82 x 9,78 % = 2935,11 €

**Imputation chauffage habitations (103890,74 €)**

Coût combustible de l'ECS = 599,52 MWh x 48,8404 €/MWh = 29280,81 €  
 Coût combustible restant hors Espace 2001 et ECS = 12258,95 - 29280,81 = 83821,63 €  
 Coût hors combustible restant hors Espace 2001 et ECS = 30014,82 - 2935,11 - 7010,6 = 20069,11 €  
 Imputation chauffage habitation = 83821,63 + 20069,11 = 103890,74 €

**Répartition des MWh de la chaufferie**

MWh combustible	2 567		} 23,36%
MWh ECS U (0 m3)	0	0,00%	
MWh ECS habitations (3747 m3)	600	23,36%	} 76,64%
MWh chauffage U	251	9,78%	
MWh chauffage habitations	1 716	66,86%	

**Répartition des coûts de chauffage**

Coût total chauffage	155 376,21		} 23,34%
Coût réchauffage ECS U	0,00	0,00%	
Coût réchauffage ECS habitations	36 270,96	23,34%	} 76,66%
Coût chauffage U	15 194,06	9,78%	
Coût chauffage habitations	103 911,19	66,88%	