



*Le Conseil Syndical*  
*conseil-syndical@mazeleyre.fr*

# Rapport d'activité du Conseil Syndical

*Etabli en vue de l'Assemblée Générale  
statuant sur l'exercice 2021-2022*

A l'occasion de l'Assemblée Générale de fin 2022, le Conseil Syndical vous présente son dix-septième rapport annuel d'activité. Il a pour but de faire un tour d'horizon des événements et dossiers de l'exercice passé (juillet 2021/juin 2022) dans notre copropriété et d'aborder les perspectives futures.

Il est disponible (ainsi que les précédents) sur le site web de la résidence <http://mazeleyre.fr>

Vous pouvez trouver également sur le site l'historique des convocations et PV d'AG, du RCP (règlement de copropriété), ainsi que nos archives des plans. N'hésitez pas à le consulter pour les documents de référence !

Attention, si vous ne le lisez que partiellement, veuillez au moins à prendre connaissance du paragraphe sur le chauffage !

## 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 (Mme PRUDHOMME) 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), ou plus simplement pour le travail en commission (cas du ravalement).

Notre gardien M. GASPARD nous informe régulièrement des divers événements marquants ou des travaux en cours... 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...).

Le Conseil Syndical (une petite dizaine de personnes) reste malheureusement constitué d'un noyau restreint de copropriétaires. Nous continuons donc nos appels aux bonnes volontés pour étoffer et élargir le conseil syndical. Cela permettrait l'ajout de nouvelles compétences, l'apport d'avis différents, ce qui ne pourrait qu'être profitable à l'ensemble de la copropriété. 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, à la suite du syndic précédent (Oralia Morel) qui n'avait pas souhaité poursuivre son mandat.

En charge de notre copropriété depuis six ans, notre gestionnaire (Mme PRUDHOMME) est parfaitement au courant des affaires de la résidence, et connaît l'ensemble des interlocuteurs. Cette stabilité est très appréciable. Les échanges restent réguliers, par mail ou par téléphone, 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 contrat de syndic NEXITY a été voté en 2021 pour deux ans, il est donc actif également pour l'exercice à venir.

## Point sur les dossiers traités cette année

### ➔ Chauffage

Les consommations et les coûts du gaz ont fait l'objet d'un suivi attentif tout au long de l'année. Pour l'exercice 2021/2022, la consommation s'établit à 2318 MWh, en baisse de 8% par rapport à l'exercice précédent. Cette baisse est totalement due à une saison hivernale plus clémente (2044 DJU contre 2224), l'efficacité restant donc à peu près identique.

Notre facture annuelle de gaz a été de 138k€ (137 947,48€), en hausse de 13%. Les très fortes augmentations du gaz sur les marchés internationaux dès l'automne 2021, puis à partir de février 2022 ont conduit les opérateurs à modifier les conditions contractuelles. Bien que disposant d'un contrat à "prix fixe", nous avons eu à payer des "compensations spot" qui ont renchéri le coût du gaz d'environ 15%.

La répartition entre les trois usages (chauffage résidence, chauffage U, production ECS) est de respectivement 55%, 20% et 25%). Le coût du réchauffage de l'ECS continue d'augmenter et se reflète dans le prix du m3 d'eau chaude (20.52 €/m3 contre 17.69 l'année dernière) qui est calculé en fonction du volume réel du gaz consommé.

Pour rappel, la répartition des charges de chauffage 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. Suite au vote de l'AG du 19 novembre 2007, la grille initiale a été constituée en mai 2008 sur la base des relevés effectués par la société EUROTEC, puis approuvé par l'AG du 11 décembre 2008. Les mises à jour peuvent être effectuées 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 la nécessité de déclaration des modifications.

Concernant le confort intérieur, il est important de rappeler l'amélioration immédiate pouvant être apportée par un remplacement des convecteurs (plus de la moitié des 689 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).

**Pour l'exercice en cours, notre contrat d'approvisionnement de gaz court jusqu'à fin juin 2023 et nous offre une certaine protection. Notre fournisseur nous a déjà averti de "compensations" nécessaires, mais nous espérons rester dans des valeurs soutenables lors de cet exercice 2022/2023.**

**Par contre, l'échéance de notre contrat à fin juin 2023 nous conduira à rechercher un nouveau contrat d'un ou deux ans. Les prix du marché actuels sont d'environ dix fois supérieurs à ceux du printemps 2020 lorsque nous avons négocié l'ancien contrat (19.29 €/MWh contre 180 à 200 €/MWh actuellement). Compte-tenu des autres éléments entrant dans le calcul total (abonnement, TICGN, TQD, CEEc, CEEp), notre facture globale de gaz serait multipliée au minimum par 4.5 fois par rapport à l'exercice passé (642 000 € vs 138 000 €), soit 500 000 € de dépenses supplémentaires, ce qui veut dire un doublement des charges. Cela est difficilement envisageable et nous serons amenés à des décisions difficiles, tant sur la durée de la saison de chauffe que sur la température des appartements.**

### ➔ Electricité

Nous disposons de 11 abonnements chez EDF (tarif bleu). Nous profitons à ce titre du blocage et de la modération des prix. Durant l'exercice, les prix ont augmenté de 30% (et même de 50% sur les heures creuses). La hausse en début d'année 2023 devrait être limitée à 15% selon les annonces. L'impact de ces augmentations de prix reste donc limité au regard des prix du marché (environ 4 fois supérieurs). Il est cependant absolument nécessaire de rechercher des pistes d'économies et de sobriété, bien que nos consommations soient en baisse depuis trois ans.

## ➔ **Ravalement**

Pour rappel, le dernier ravalement dans la résidence date des années 1985-1986 (vote lors de l'AG du 23 octobre 1984) et les travaux et devis proposés lors de l'AG Extraordinaire du 10 janvier 2017 n'y avaient pas obtenu la majorité requise.

La préparation du ravalement de la résidence est prise en charge par une commission de neuf membres associant des conseillers syndicaux et trois copropriétaires n'appartenant pas à cette instance. Les informations qu'ils ont recueillies tant auprès des autorités que de professionnels de BTP n'ont pas pu confirmer avec certitude que la résidence serait éligible aux avantages du dispositif d'aide publique connu sous le nom de MaPrimRénov', qui permettrait la participation de l'État au coût des travaux à hauteur de 25%.

Suite au vote lors de la dernière AG, la mise à jour du rapport d'audit énergétique de 2016 par le bureau d'études Energie & Service a permis grâce à l'utilisation des logiciels de calcul agréés, d'affecter à la résidence une étiquette de DPE plus favorable que la précédente (consommation de 168 kWhEP/m<sup>2</sup>.an soit une classe D, émission de GES de 41 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.an soit une classe E). Cet audit établit également des pistes d'économies d'énergie et des scénarios, mais laisse apparaître la très grande difficulté d'arriver aux niveaux d'économies nécessaires pour obtenir les aides de l'ANAH.

A la lumière des prévisions alarmantes sur le coût futur du chauffage, ainsi que des difficultés majeures pour atteindre les seuils d'économie d'énergie, la commission ravalement vous propose d'avancer dans la voie d'un ravalement thermique seul qui nous permettrait de diminuer nos besoins en chauffage (gain estimé à 29%, soit 22% de notre consommation d'énergie). La réalisation d'économies importantes sur ce poste n'est plus un vœu mais, compte tenu de l'enchérissement du coût de l'énergie dans des proportions inédites, une absolue nécessité à très court terme.

La commission vous propose d'entériner ce choix lors de cette assemblée générale, puis de désigner un architecte afin de démarrer les travaux d'étude (cahier des charges, appel d'offres, dépouillement, présentation en AG extraordinaire).

## ➔ **Dossiers divers**

Pour rappel, les **fuites** sont lourdes de conséquences (particulièrement celles produisant des dégâts dans le supermarché). Dans le cas des réseaux d'évacuation, il est nécessaire rappeler à tous que les évacuations d'eaux usées (toilettes, douches, évier...) 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.

Le remplacement régulier de **fontes** ou **canalisations** reste nécessaire. Il est effectué au fil de l'eau en fonction de fuites ou d'un constat de vétusté. Nous avons également testé une nouvelle méthode de réparation des colonnes d'eaux usées à base d'un chemisage en résine. Plus chère que le remplacement des colonnes, cette méthode permet cependant d'éviter d'utiliser l'accès aux colonnes techniques dans les appartements, la plupart de ces accès nécessitant de casser les aménagements non démontables effectués par les copropriétaires. Plusieurs colonnes ont été consolidées cette année. Nous reconduisons la résolution autorisant le conseil syndical à engager les dépenses correspondantes dans la limite de 20 000 €. Cela nous permet, sauf dépassement exceptionnel de budget, de planifier la réfection de quelques colonnes chaque année.

Les relevés des **compteurs d'eau** individuels restent toujours difficiles et parfois incomplets. Bien que plusieurs possibilités existent (relevé préliminaire par l'occupant et affichage sur sa porte, remplissage en ligne ou renvoi de la carte laissée en cas d'absence...), nous nous retrouvons avec un nombre important de compteurs non relevés, parfois sur plusieurs années. L'application des forfaits définis en AG génère parfois de l'incompréhension. Le conseil syndical attire donc l'attention des copropriétaires sur l'importance des relevés et particulièrement celui du mois de juin.

L'ordonnance du 15 juillet 2020 ayant fixé au 1<sup>er</sup> janvier 2027 la date butoir pour l'installation d'un dispositif de télé relève des compteurs d'eau individuels, nous vous proposons lors de cette AG le remplacement des compteurs actuels par des compteurs autorisant la télé relève. Les différents devis intègrent tous la possibilité pour chacun de connaître régulièrement sa consommation, ainsi que des dispositifs d'alerte en cas de fuite.

Le conseil syndical projette de doter la Résidence d'une installation de **compostage**. En effet, ce type d'installation est appelé à se généraliser du fait de la législation qui les rendra obligatoires à partir du 1er janvier 2024. Plusieurs échanges ont eu lieu avec le service Environnement de la Mairie, qui est venu dans

la résidence afin de valider la viabilité du projet. Le Syctom local a dépêché sur place un maître composteur qui a validé le projet et son emplacement prévu.

Le Syctom (service public de traitement et de valorisation des déchets ménagers de 82 communes de l'Île-de-France) s'est engagé à assurer toute l'assistance nécessaire au bon fonctionnement de l'installation, avec le relais de deux personnes référentes à désigner parmi les membres de la copropriété. Ces personnes seront formées par le Syctom. L'installation prévoit 3 bacs de 600 litres, son emplacement pressenti est en bordure ouest de la résidence (côté sur de Cazes), au sud du bâtiment E (photo de l'emplacement jointe à la convocation).

Les travaux de l'infrastructure de **recharge des véhicules électriques** (IRVE) ont été achevés et les deux parkings sont équipés d'un point de livraison de 74 kVA. 21 emplacements ont été équipés d'un compteur Linky et d'un disjoncteur différentiel à l'intérieur d'une armoire verrouillable par cadenas (ou sans armoire dans le cas des box fermés).

Les possesseurs de parkings ayant demandé la pose d'un compteur Linky sur leur emplacement peuvent demander individuellement l'installation d'une borne de charge de puissance maximale 7.4 kW (puissance limite en monophasé). Nous avons transmis au syndic un fichier des numéros de PDL de chaque compteur (ce numéro peut être demandé par l'installateur de prise) à partir du document d'Enedis.

Ceux qui n'ont pas demandé l'installation du Linky mais voudront le faire ultérieurement devront passer par le portail de raccordement Enedis.

Le coût des offres de bornes relevées sur internet (matériel + installation, hors Consuel) se situe vers 1200 euros (et plus, rarement moins). Il existe deux subventions :

- le crédit d'impôt (voir <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35578> , maxi 300 euros)
- la prime advenir (voir <https://advenir.mobi/>) , d'un montant maximum de 960 euros, qui doit être demandé par l'installateur. Les installateurs doivent être certifiés IRVE pour que l'installation soit éligible à la prime.

Les constructeurs de voiture électriques proposent aussi des solutions complètes de recharge à domicile (matériel + installateur agréés).

La **fibres optique** reste un espoir pour tous ceux qui sont en télétravail, et de façon plus générale, tous ceux qui souhaitent profiter des bénéfices de la dématérialisation. Malgré les réunions ou contacts en mairie ou avec les opérateurs, aucune avancée significative n'a été observée. Nous restons à l'affût des moindres possibilités. Merci à M. Pierre GRELLEY qui suit le dossier !

De nombreux **travaux privés** d'aménagement ont eu lieu cette année, avec parfois des nuisances importantes (bruit, propreté des parties communes) pour le voisinage. Si vous envisagez des travaux, nous vous demandons de porter une attention accrue sur ces nuisances, et d'éventuellement les concentrer sur une période la plus courte possible. De même, nous attirons votre attention sur le fait que les travaux qui touchent aux parties communes ou à l'intégrité du bâtiment (retrait de murs, rainurages importants, installation de véranda...) doivent nécessairement être approuvés en Assemblée Générale. Il importe également de respecter les règles, usages et décisions de la copropriété (forme et couleur des fenêtres, volets, interdiction des radiateurs en aluminium et des raccords cuivre, respect des aérations...).

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 MAM tandis que le remplacement de M. GASPAR a été assuré par M. Julien GRELLEY moyennant un aménagement des horaires d'ouverture. Durant les mois d'été (juillet/août), une adaptation temporaire des horaires d'ouverture de loge a été faite, afin de libérer le samedi. Nous vous proposons de pérenniser cette adaptation.

En ce qui concerne la **réception des colis** à la loge, il convient que chacun suive des règles simples et de bon sens. Privilégiez la livraison à domicile si vous êtes présent en journée chez vous. En cas de commande susceptible d'être livrée durant le WE, choisissez un retrait en point-relais ou sur les points de collecte proches (bornes automatiques). Il en existe plusieurs à Vaucresson pour Amazon (gare de Vaucresson, station BP) ou pour Colissimo/Chronopost (Super U, gare de Vaucresson). Le concept se déploie rapidement, pensez à tester et regarder régulièrement les possibilités. Evitez aussi de commander si vous êtes absent pour plusieurs jours...

## ➔ Dépenses

Les comptes de l'exercice 2021/2022 vous sont présentés pour approbation lors de cette Assemblée Générale. Le montant global des dépenses s'établit à 480 079,34 euros. Il est en baisse par rapport à l'exercice précédent (497 k€) essentiellement dû au retard dans la planification des travaux d'entretien au printemps. En raison des incertitudes majeures sur le coût du gaz, mais aussi de l'inflation qui touche de nombreux matériaux et services, il est nécessaire d'augmenter notre budget prévisionnel en le passant à 550 k€ pour l'année en cours et 650 k€ pour l'exercice 2023/2024.

De même nous vous proposons d'augmenter le fonds travaux en prévision des nombreux travaux à venir (ravalement, réfection totale ou partielle de la dalle, changement du contrôle d'accès...).

## ➔ Assemblée Générale

Seule une minorité de copropriétaires ont opté pour la **convocation dématérialisée**. Le processus peut être déclenché à partir de l'espace privé client Nexity. Afin de diminuer les coûts de reproduction et d'envoi, mais aussi d'alléger les procédures complexes d'envoi recommandé, nous vous recommandons d'envisager au plus vite de basculer vers la dématérialisation.

L'Assemblée Générale de cette année se tiendra en présentiel, mais ceux qui n'y assistent pas peuvent toujours participer, soit en déléguant un **pouvoir** à une autre personne présente (ou à un conseiller syndical), soit en utilisant le vote par correspondance. A noter que le formulaire de vote, joint à la convocation, doit être réceptionné par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de la réunion. Eu égard aux explications et discussions en séances, ainsi qu'aux possibilités de modification des résolutions en cours d'AG, nous vous recommandons fortement de préférer la délégation de pouvoir au vote par correspondance.

**Pour ceux qui voteront quand même par correspondance, les explications et la position du Conseil Syndical seront publiés à partir du 25 novembre. Nous vous invitons à les consulter sur le site [mazeleyre.fr](http://mazeleyre.fr) avant de procéder à votre vote.**

## Perspectives

L'exercice précédent reste satisfaisant au niveau financier, dans la lignée des derniers exercices. Nous continuerons bien entendu toutes nos actions pour la maîtrise des coûts avec en particulier un suivi précis des postes énergétiques.

Au niveau de l'entretien, l'état du réseau des canalisations, de par sa longueur (plusieurs kilomètres) et son ancienneté (un demi-siècle), reste un poste important. Cependant, le principal dossier reste notre dépendance au gaz et bien entendu la possibilité d'un ravalement avec isolation thermique 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](mailto: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 (et les membres externes des commissions) 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 GASPAR pour leur travail au quotidien, et le lien social qu'ils apportent au niveau de la copropriété.

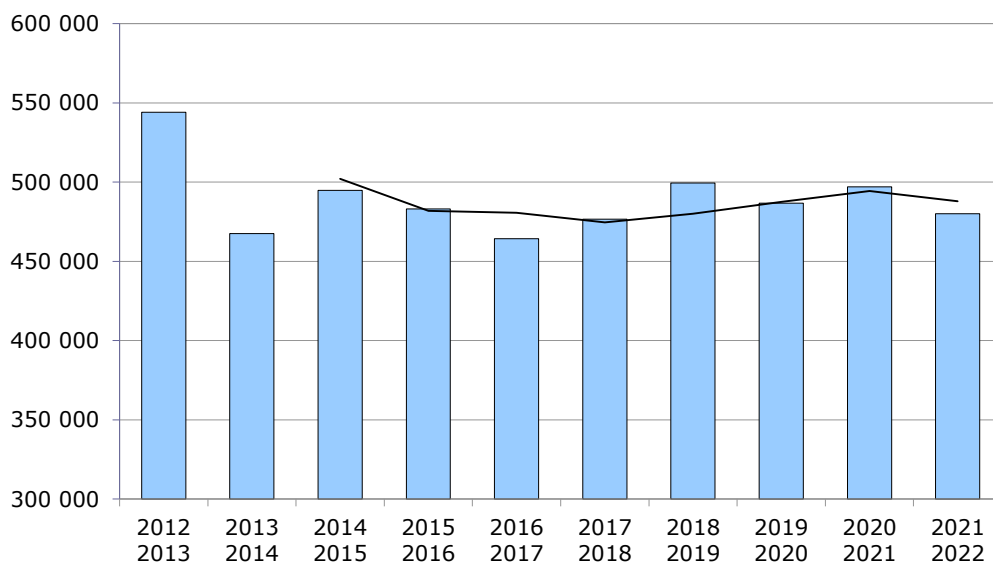
Les membres du Conseil Syndical sont M. André BARBE (H), Mme Véronique BREUVART (A), M. Christian DICI (H), M. Jean-François DUVIVIER (G), M. Patrice GRANSART (E), M. Jean-François LEROOY (C), Mme Marie Odile MASSA (C – suppléante), M. Olivier PAOLI (H), Mme Soraya BOUCQ (Sageau Holding).

Document établi le 08/11/2022 par Olivier Paoli (H), président du Conseil Syndical de la résidence Mazeleyre et Jean-François Duvivier (G).

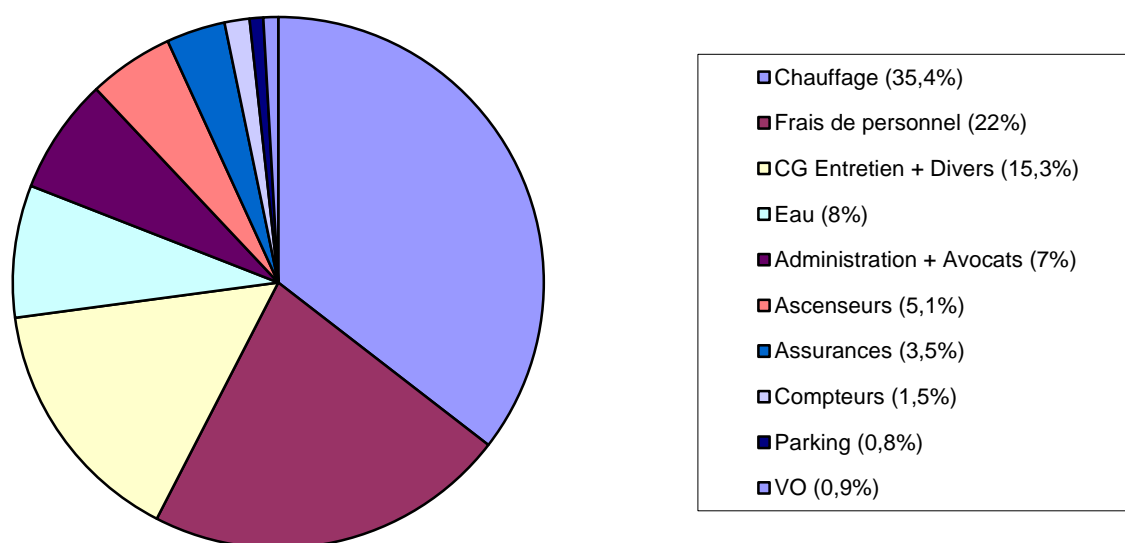
## Chiffres clés de l'exercice 2021/2022

---

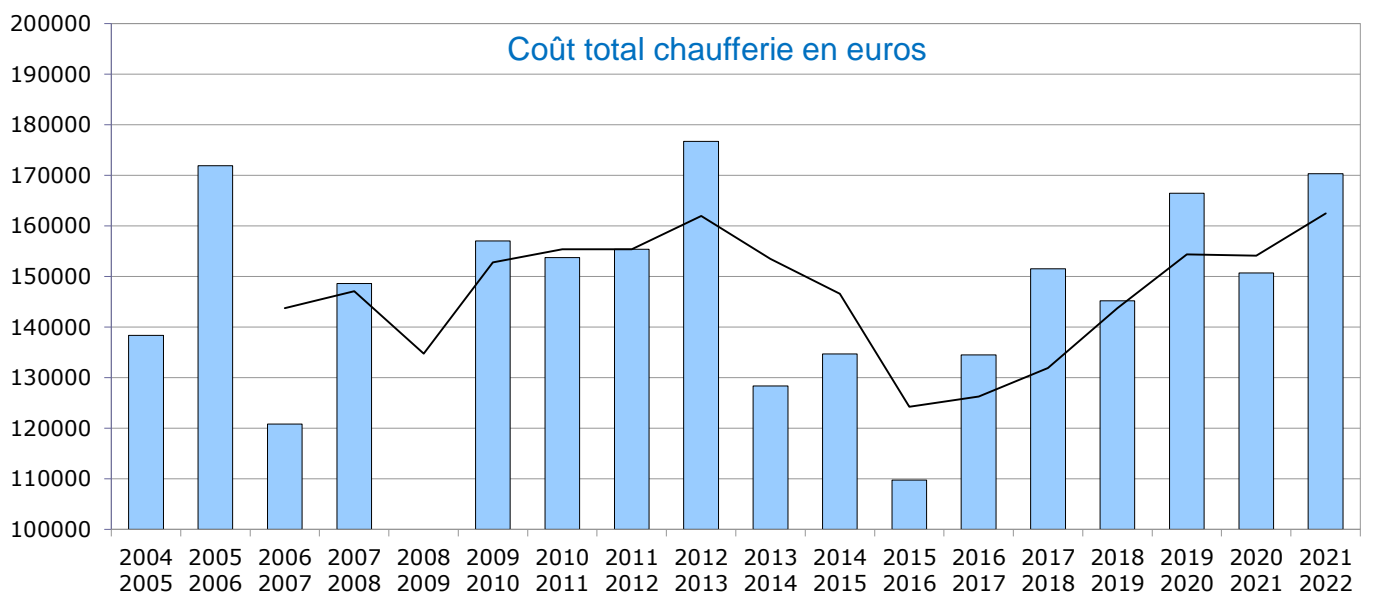
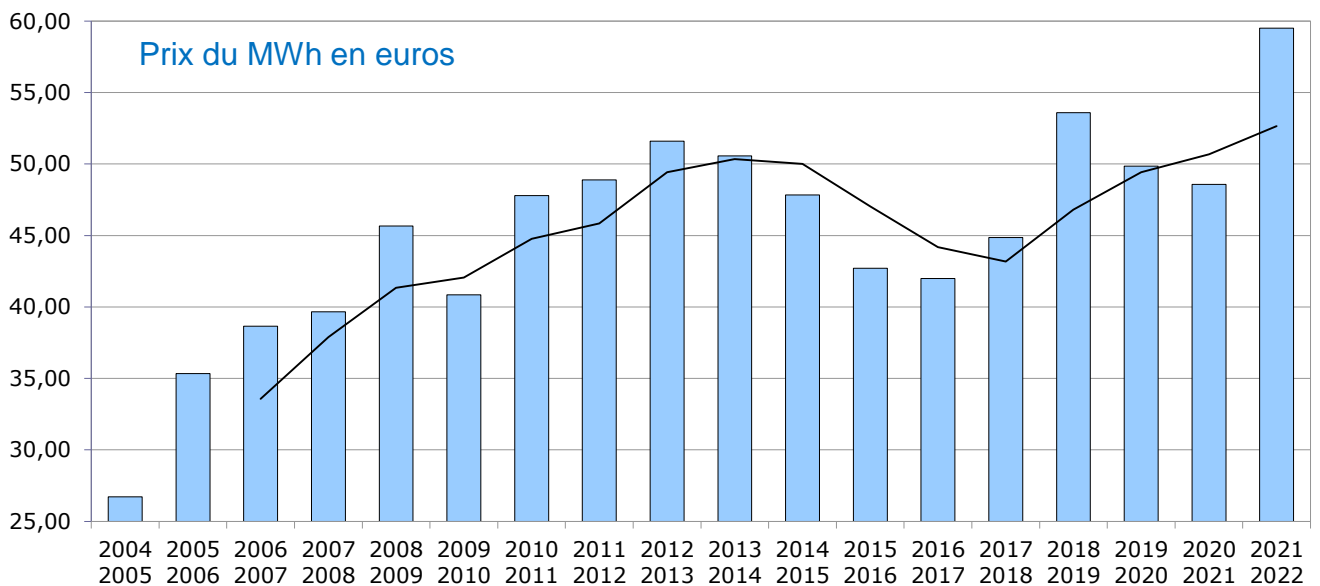
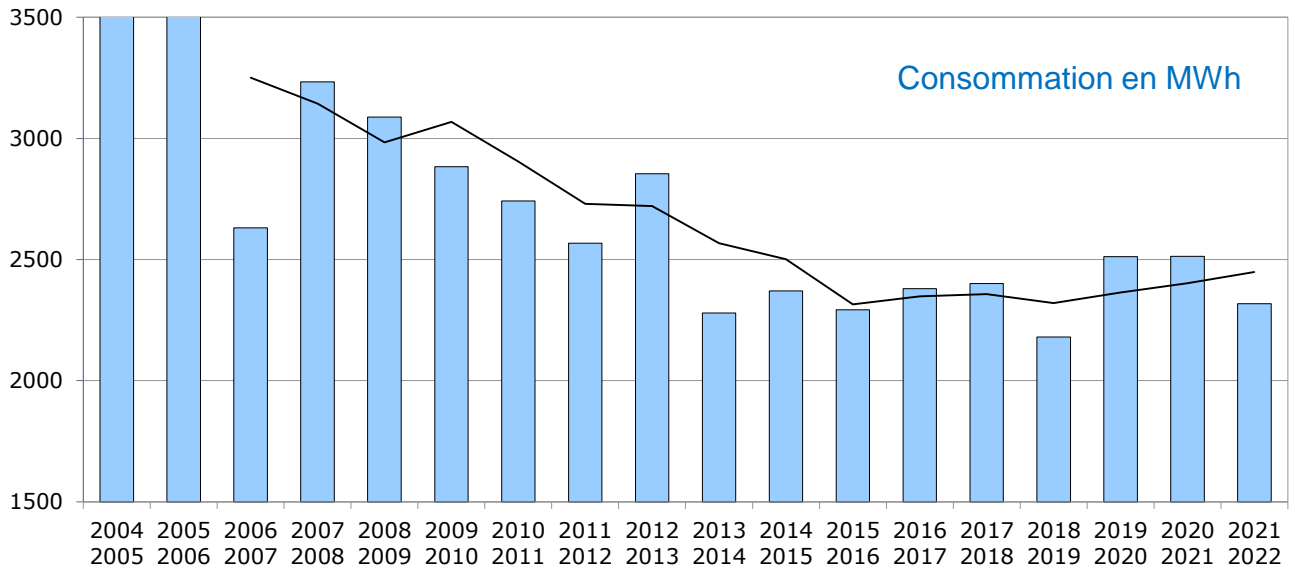
### Montant des dépenses de l'exercice en euros (sur dix ans)



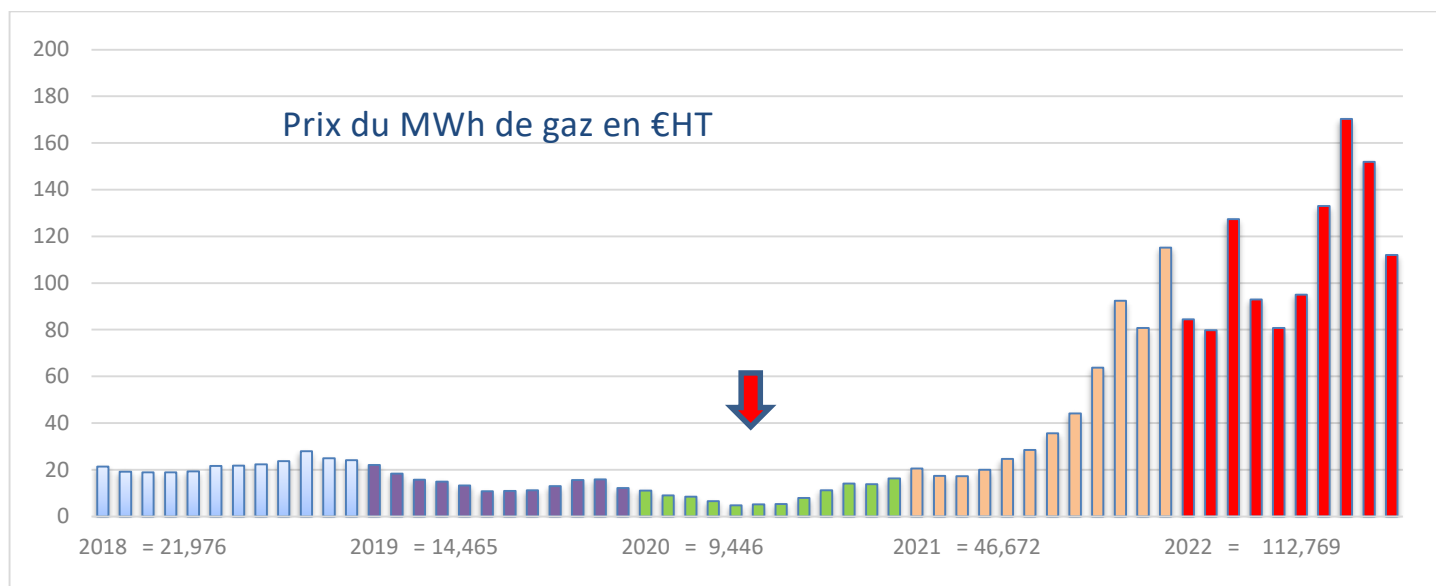
### Répartition des dépenses par grands postes



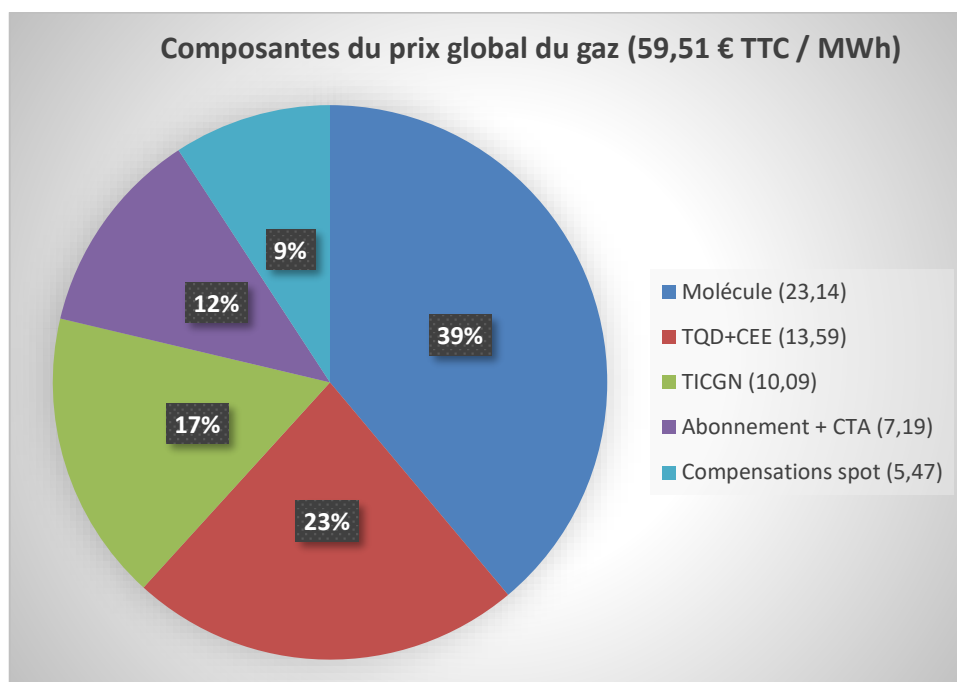
## GAZ : Evolution sur dix-sept ans



## GAZ : Prix du marché et composantes

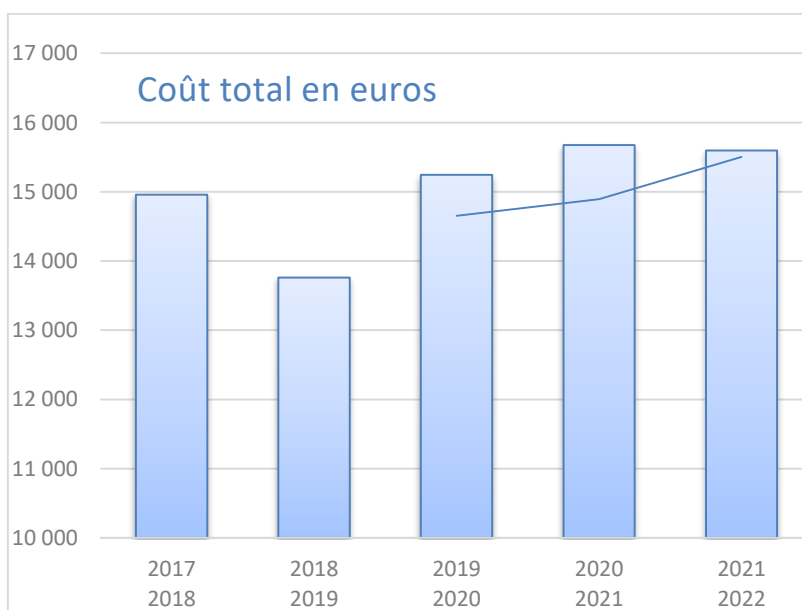
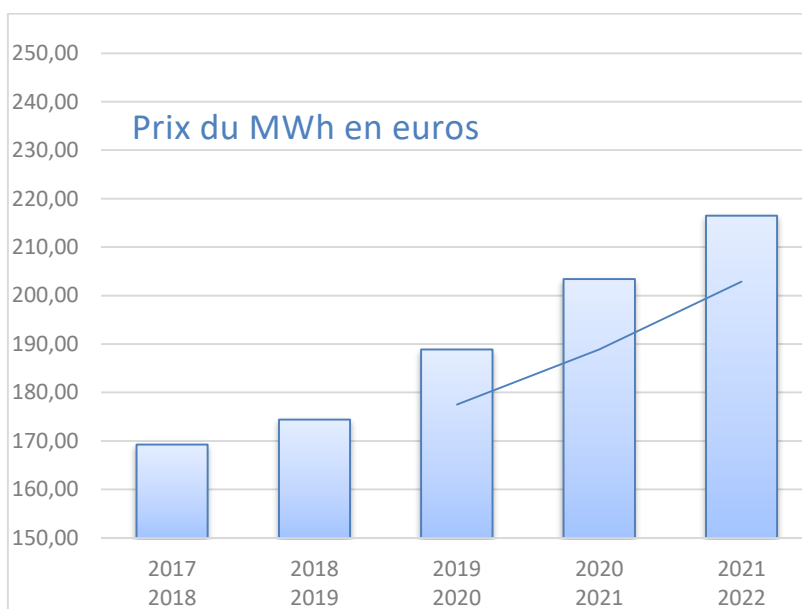
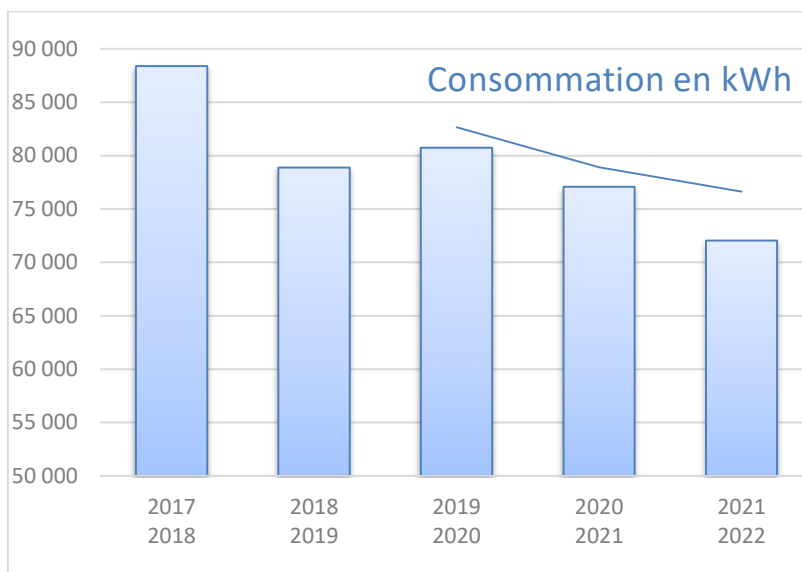


Notre contrat a démarré au 1<sup>er</sup> juillet 2020, période extrêmement favorable au niveau des prix de la molécule. Sur l'exercice 2021/2022, le prix de la molécule représente 39% du prix global du gaz.

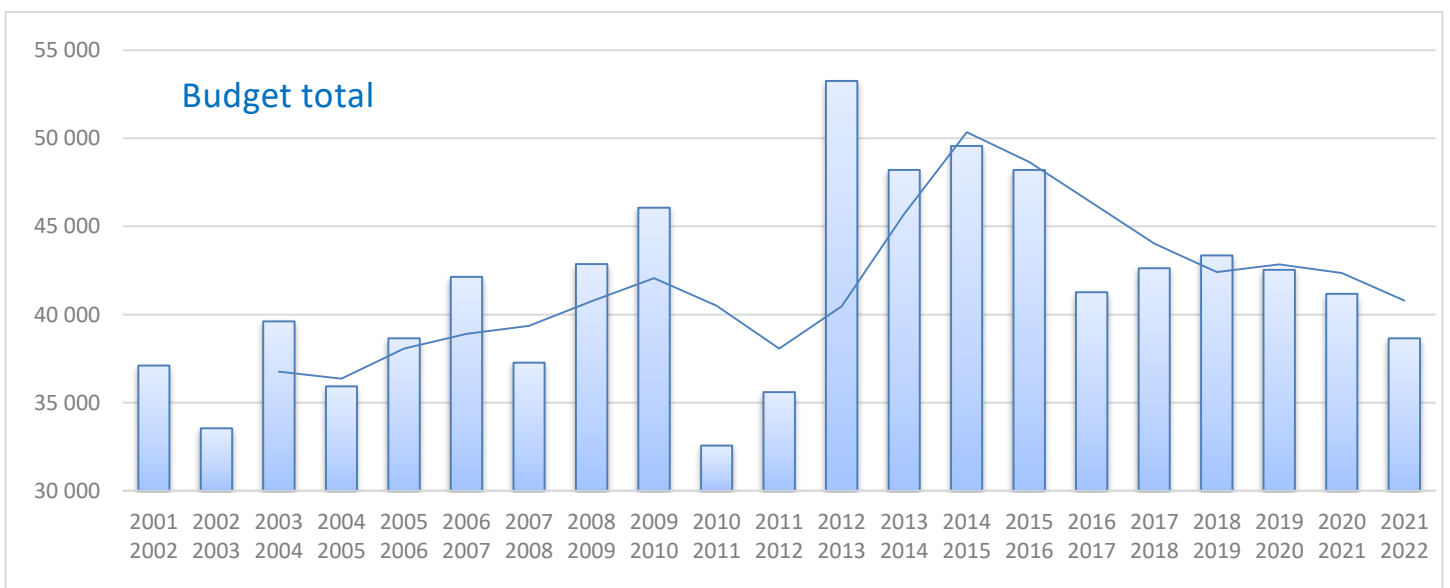
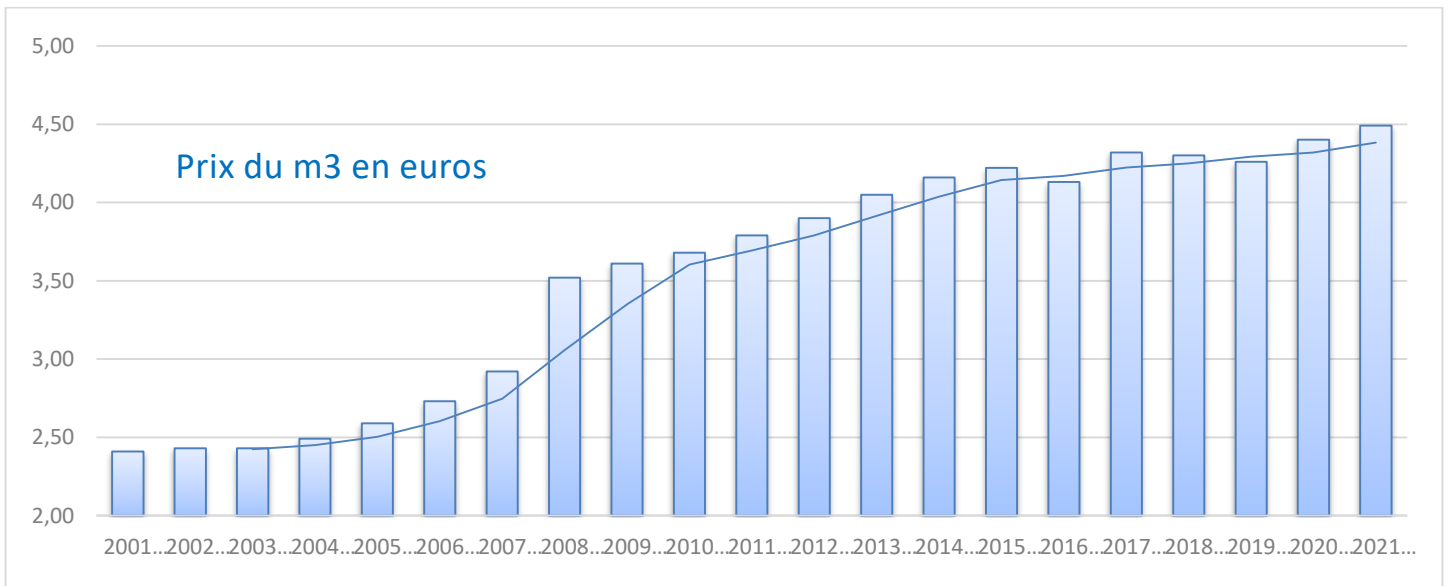
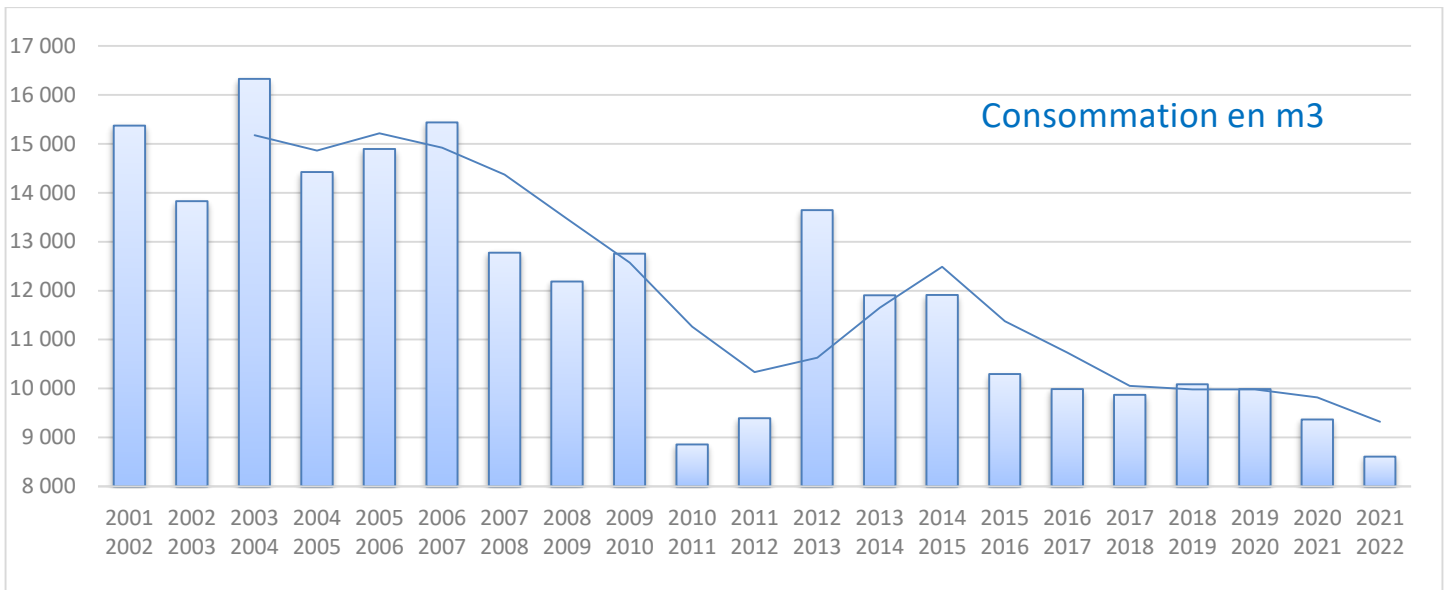




## ELECTRICITE : Evolution sur cinq ans



## EAU : Evolution sur vingt ans



Résidence Mazeleyre  
Calculs explicatifs pour la répartition des charges  
de l'exercice 2021/2022

**Calcul du prix du m3 d'eau froide : 4,49 €/m3**

Reprise de provision du 30/06/2021 = -2628 m3 pour -11563,20 €  
 Relevé du 29/08/2021 = 3711 m3 pour 16285,67 €  
 Relevé du 11/03/2022 = 4609 m3 pour 20785,51 €  
 Provision au 30/06/2022 = 2916 m3 pour 13151,16 €  
 Consommation totale sur l'exercice = 8608 m3 pour 38659,14 € TTC  
 Coût moyen sur l'exercice = 4,4911 arrondi à 4,49 €/m3

**Calcul du coût combustible du MWh : 59,51 €/MWh**

Total des factures Gaz = 137947,48 € pour 2317,992 MWh  
 Coût moyen sur l'exercice = 137947,48 / 2317,992 = 59,5116 €/MWh  
 Coût hors combustibles (contrats, électricité, entretien) sur l'exercice = 32343,26 €  
 Coût total chaufferie sur l'exercice 2021/2022 = 170290,74 €

**Calcul de la part de chaque usage à partir des compteurs de calorie**

Compteur de calorie Chauffage habitations = 1871,79 - 1007,79 = 864 Mwh  
 Compteur de calorie Chauffage U = 717,908 - 398,664 = 319,244 Mwh  
 Compteur de calorie ECS = 821,676 - 421,039 = 400,637 Mwh  
 Part du chauffage habitation : 54,55%  
 Part du chauffage U 20,16%  
 Part de l'ECS 25,29%

**Calcul du prix du m3 d'eau chaude : 20,52 €/m3**

Coût brut de l'eau froide = 4,4911 €/m3  
 Consommation ECS pour les lots d'habitation (somme des relevés des compteurs) = 2686 m3  
 Coût afférent à la production ECS = 170290,74 x 0,2529 = 43066,53 €  
 Coût du réchauffage ECS par m3 = 43066,53 / 2686 = 16,0337 €  
 Coût total du m3 d'eau chaude = 4,4911 + 16,0337 = 20,5248 arrondi à 20,52 €/m3

**Imputation chauffage pour Sageau Holding (34330,61 €)**

Consommation sur l'exercice = 319,244 MWh (compteur) soit 20,16% du total  
 Coût afférent au chauffage U = 170290,74 x 0,2016 = 34330,61 €

**Imputation chauffage habitations (92893,6 €)**

Consommation sur l'exercice = 864 MWh (compteur) soit 54,55% du total  
 Coût afférent au chauffage habitations = 170290,74 x 0,5455 = 92893,6 €

**Répartition des MWh de la chaufferie**

MWh combustible	2 317		} 74,71%
MWh ECS habitations (2686 m3)	586	25,29%	
MWh chauffage Sageau Holding	467	20,16%	
MWh chauffage habitations	1 264	54,55%	

**Répartition des coûts de chauffage**

Coût total chauffage	170 290,74		} 74,71%
Coût réchauffage ECS habitations	43 066,53	25,29%	
Coût chauffage Sageau Holding	34 330,61	20,16%	
Coût chauffage habitations	92 893,60	54,55%	