Conseil Syndical Principal

Résidence les Nouveaux Horizons ELANCOURT

Compte Rendu de la réunion en visio-conférence du 27/04/2021

La réunion s'est tenue en présence de Mme Stankovic, représentante de Citya Urbania Val d'Ouest.
33 membres du CSP ont participé à cette réunion en visio-conférence de 20h (début 20h10) à 23h (fin)

I- Mots du Président Mr Philippe RAYNAUD : Remerciement pour la confiance accordée.
Objectifs : Réinstaurer de la sérénité dans ce CSP / se parler / s'écouter / se respecter pour être en mesure d'avancer et d'innover. Rappel que nous sommes tous des « bénévoles » avec comme objectif : défendre les intérêts de notre copropriété. Il est très important d'être uni dans cette tâche.

II- Mots du Vice-Président Mr Manuel BALEMOUSSIER : Après une présentation détaillée, il remercie pour la confiance qui lui a été accordée pour occuper les fonctions de Vice-Président. Il reste attacher à la communication et au partage du travail dans un esprit d'équipe pour avancer ensemble.

III- Interventions des rapporteurs de Commissions :
Mmes PIGNER (espaces verts) et NAVARRO (gardiens), et Mrs MICHAUD (chauffage), MAILLE (finances) et SURAN (travaux) se sont exprimés à tour de rôle en rappelant les missions de chacune de leur commission mais aussi leur mode de fonctionnement. N'hésitez pas à revenir vers eux dans ce cadre et si vous souhaitez de plus amples renseignements.
Sur ma demande, Mr MICHAUD a expliqué la baisse de consommation gaz (Fiche jointe en annexe 1)

IV- Tableau finalisé des membres des commissions : Suite à l'appel à volontaires, vous avez été nombreux à y répondre favorablement. Nous vous remercions pour vos investissements et nous vous rappelons que nous attendons de votre part une participation active. Ces commissions restent la clé de voûte du système de contrôle mais aussi pour toutes propositions d'améliorations sur notre copropriété. (Tableau joint en annexe 2)

V- Projets évoqués (liste non exhaustive) :

1/ Les enrobés : qui concernent l'ensemble des voies de circulation VL ou piétonnes de notre résidence. Lourd dossier à préparer qui nécessitera un travail important pouvant être porté à la charge de la commission « Travaux » mais aussi à la commission « Espaces Verts ».

2/ Mise en place de clôtures (comme récemment le long de l'avenue de la Villedieu) sur toutes les zones « limite de propriété » pouvant le permettre, afin de parfaire une image de résidence privée à défaut de résidentialisation. Travail pouvant être mené par la commission « espaces verts ».

3/ Le stationnement des véhicules : comment solutionner cette anarchie, pouvons-nous redéfinir ces zones de parkings, doit-on privatiser les emplacements libres, peut-on limiter des coûts en créant des clés de répartitions, etc… etc… Le débat est ouvert.

NOTA : nous retrouverons ces sujets à l'ordre du jour de la prochaine réunion du CSP

VI- Date prochaine réunion du CSP : le Mardi 25 mai 2021 à 20h00 (modalités non encore définies)
Merci à tous pour votre participation et sur le bon déroulement de cette séance.

Le Président

Intervention Commission Chauffage CSP du 27/4/21

Explication sur remboursement charges sur exercice 2019/2020

- Essentiellement dû à une forte baisse des dépenses Gaz chauffage et ECS : - 37 % (poste P1 du contrat) par rapport au budget
- La comparaison entre les deux exercices 2018/2019 et 2019/2020 fait apparaitre une nette diminution du poste P1:
    - 2018/2019 : 521 K€ (cela avait nécessiter une régularisation de charges en plus)
    - 2019/2020 : 328 K€

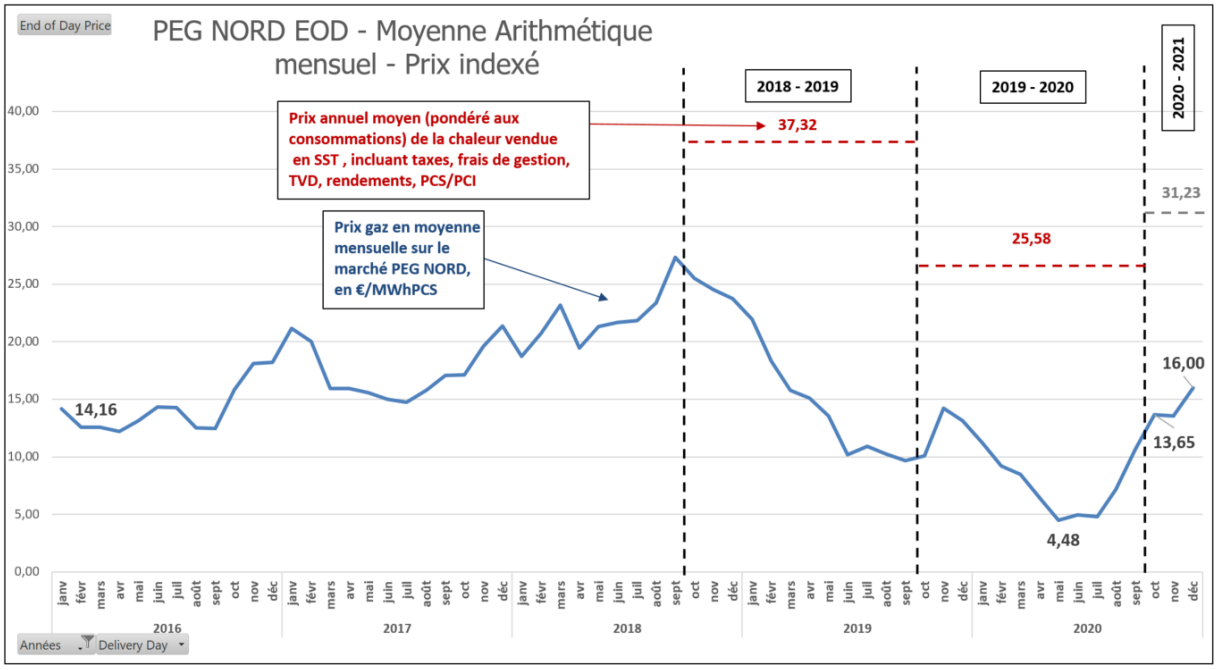
Poste facturé	Dépenses 2018/2019	Dépenses 2019/2020	Budget 2020/2021	Evolution Budget VS Réalisé N-1
P1 - CHAUFFAGE COPRO	320 634,98 €	190 724,08 €	322 389,20 €	131 665,12 €
P1 - CHAUFFAGE LOCATIF	40 373,74 €	22 888,48 €	40 401,72 €	17 513,24 €
P1 - ECS	160 069,62 €	114 343,72 €	131 174,40 €	16 830,68 €
Total P1 CHJAUFFAGE + ECS	**521 078,34 €**	**327 956,27 €**	**493 965,31 €**	**166 009,04 €**
P1 - ABT	80 375,22 €	81 978,35 €	83 613,46 €	1 635,11 €
P1 - TS	19 340,48 €	11 156,19 €	12 271,81 €	1 115,62 €
P1 - CTA	12 047,42 €	12 931,24 €	13 879,89 €	948,65 €
P2	254 141,57 €	259 076,73 €	264 107,73 €	5 031,00 €
P3	53 300,54 €	54 352,97 €	55 426,17 €	1 073,21 €
Total reste	**419 205,23 €**	**419 495,48 €**	**429 299,07 €**	**9 803,59 €**
Total général	**940 283,57 €**	**747 451,75 €**	**923 264,38 €**	**175 812,63 €**

Pourquoi cette baisse importante ?

Plusieurs facteurs contribuent au coût du gaz, la plupart ne sont pas contrôlables par la Copro, en effet :

- Evolution du prix du gaz sur le marché libre (prix variant chaque mois)
- Evolution des taxes
- Rigueur climatique

En l'occurrence il y a eu une forte baisse du prix du gaz.



A titre d'exemple le prix d'achat brut (HT) du Mwh (molécule gaz) est passé de 14 € en 2016 à 25 € en sept 2018 puis à 10 € en sept 2019 puis à 4,5€ en mai/20 et à 16 en dec/20.

Les taxes sur la période depuis 2018 ont peu ou pas évoluées (gel des hausses prévues dans les lois de finances respectives).

Mais ne pas perdre de vue que la tendance est plus à taxer les énergies fossiles dont le gaz

Cela donne une évolution du prix gaz (moyenne arithmétique mensuelle) toutes taxes comprises de :

37.32 € sur l'exercice 2018/2019 – **25.58 € sur 2019-2020** et une prévision de **31.23 € sur 2020/2021 (car à la hausse depuis juillet 2020)**

L'autre facteur déterminant est la rigueur climatique. Au cours des deux exercices nous avons eu peu de périodes froides et fort heureusement pour 2018/2019 **car nous aurions eu une régularisation plus importante si nous avions dû consommer plus de gaz**

Un autre facteur à prendre en compte est les performances de nos installations,

C'est en fait le seul facteur que nous maîtrisons et cela grâce aux dispositions contractuelles du nouveau contrat qui fixent des performances à atteindre (rendement).

Si celles-ci ne sont pas obtenues, les surcoûts sont entièrement à la charge de Dalkia. Ce qui à pour effet d'inciter Dalkia à être performant dans la conduite des installations.

Pour info : jusqu'à présent les performances sont obtenues et même un léger mieux ce « bénéfice » étant partager à 50/50 entre la copro et Dalkia.

Pourquoi il faut toujours être prudent dans l'élaboration du budget chauffage ?

Certains jugent que le fait de restituer des sommes importantes en fin d'exercice est en fait une « faute budgétaire » une mauvaise évaluation du budget.

Ont-ils raison de porter un jugement si négatif ?

Non, car une fois les chiffres connus il est toujours très facile de critiquer !

Mais dans les faits, compte tenu des paramètres non maîtrisables par ceux qui élaborent le budget il convient d'être très prudent.

Car que devrions-nous faire si un budget trop faible conduisait la copro à être en grande difficulté pour payer des factures de gaz qui dépasseraient de beaucoup le budget ?

Nous savons très bien que les cours du marché du gaz sont très sensibles à des évènements géopolitiques qui pourraient avoir une incidence sur les approvisionnements du gaz au niveau mondial, Pouvons-nous les prévoir ?

Pour terminer sur ce sujet, il est probable que l'exercice 2020/2021 soit également favorable et que nous seront en dessous du budget.

Ces économies sur le gaz seront également renforcées par un changement contractuel sur le gaz cuisine.

En effet : depuis la création de la résidence la distribution du gaz cuisine est faite sans comptage d'une consommation réelle sur la base d'un tarif forfaitaire établi par appartement fixé au démarrage et ayant évoluer en fonction du prix du gaz régulé plus les taxes.

Ce contrat a pris fin le 01/2020 et a dû être remplacé par un contrat de fourniture toujours forfaitaire par appartement.

Passer en mode consommation réelle représenterait un coût d'installation de compteur individuel très important plus un abonnement ce qui n'est absolument pas rentable pour les copros.

Ce nouveau contrat a été passé pour une période de 3 ans avec garanti des prix sur cette période :

Désormais le coût de revient annuel pour les 1000 appartements est de 19 300 € TTC contre 71 972 € avant.

Ce qui faut se souvenir **c'est que le prix du gaz cuisine est de moins de 20 € par appartement et par an quel que soit le niveau de consommation réelle**.

Questions