

PARC CÉZANNE

RÉNOVATION DE LA CHAUFFERIE ET ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

Compte Rendu

à l'Assemblée Générale des copropriétaires du 10 mars 2010

1 Rappel du diagnostic énergétique et du programme de travaux

Après les travaux de rénovation des réseaux de distribution du chauffage et de l'eau chaude sanitaire (ECS) réalisés en 2002, la question de la rénovation de la chaufferie, qui date de 1990, restait posée compte tenu de son état de vétusté d'une part, de l'augmentation du coût de l'énergie d'autre part.

Comme suite à la décision de l'Assemblée Générale (AG) du 6 février 2008, un contrat a été passé avec le cabinet Pierre Le Borgne (PLB) ayant pour objet la définition d'un programme d'économies d'énergie portant sur le chauffage et l'ECS, basé sur un diagnostic énergétique global de la copropriété. Ce contrat porte également sur les missions de maîtrise d'œuvre relatives aux travaux nécessaires à la réalisation du programme retenu et au renouvellement du contrat d'exploitation actuellement détenu par DALKIA depuis 2002.

Le diagnostic énergétique a été présenté lors de l'AG du 3 mars 2009 et celle-ci a retenu le programme de travaux à mettre en œuvre. Les principales conclusions du diagnostic et le programme général adopté sont rappelés ci-après :

- La rénovation de la chaufferie s'avère obligatoire à très court terme. Elle constitue l'essentiel du programme de travaux. Deux solutions sont envisageables en ce qui concerne l'énergie mise en œuvre : le fioul comme actuellement ; le gaz avec pour cette seconde solution un meilleur rendement énergétique des chaudières, associé à un prix d'achat de l'énergie plus avantageux, tendant vers les économies d'énergie recherchées, et susceptibles ainsi d'amortir rapidement le coût supplémentaire de l'investissement initial. Il subsiste des incertitudes sur l'évolution relative du prix d'achat de ces deux énergies, mais elles sont à appréhender en considérant le fait que les variations de leurs cours sont historiquement similaires, et globalement à l'avantage du gaz.
- L'étude de pré-diagnostic solaire portant sur la production d'une partie de l'eau chaude sanitaire à partir de l'énergie solaire a fait apparaître un retour sur investissement supérieur à 15 ans. Compte tenu de ce délai relativement important, mais surtout des problèmes d'ordre juridique liés à l'installation d'équipements collectifs sur les toitures terrasses des bâtiments Ste-Victoire et Olympia qui relèvent des charges « bâtiments », la mise en œuvre de cette solution n'est pas apparue comme prioritaire et n'a donc pas été retenue par l'AG dans le programme de travaux. Néanmoins sa faisabilité technique sera réservée à l'occasion des travaux de rénovation de la chaufferie.
- La solution qui consiste à mettre en œuvre des robinets thermostatiques en parties privatives, associés à des vannes d'auto-équilibrage et des pompes à débit variable sur les colonnes montantes dans les bâtiments a été évaluée comme plus avantageuse que la production d'eau chaude solaire, avec un coût d'investissement susceptible d'être beaucoup plus rapidement amorti par les économies d'énergie qu'elle pourra générer. Cette solution a été retenue par l'AG comme une option dans le cadre du programme de travaux à mettre en œuvre.
- En complément de la solution des robinets thermostatiques en parties privatives et pour inciter les résidents à être plus vigilants, la mise en œuvre de compteurs d'énergie

individuels pour chaque logement avait également été retenue par l'AG comme une option supplémentaire dans le cadre du programme de travaux à mettre en œuvre, et ce malgré le coût élevé de location de ces compteurs. Mais il est apparu par la suite que leur mise en place coûterait excessivement cher parce que les branchements sur chacune des deux colonnes montantes (1 circuit régulé pour les radiateurs et 1 circuit à température constante pour les ventilo-convecteurs) sont incorporés dans les dalles en béton constituant les planchers des logements.

- Parmi toutes les solutions envisagées relatives à l'amélioration thermique du bâti, seule celle portant sur le remplacement des huisseries extérieures est raisonnablement envisageable, associée à l'amélioration de la ventilation des logements. À condition que le coefficient de transmission global des vitrages soit ramené au moins à la valeur de $1,6 \text{ W/m}^2\cdot\text{°C}$, l'économie d'énergie potentielle est estimée à 18% de la dépense globale de chauffage. L'amélioration de la ventilation pourrait générer un gain supplémentaire de 5%. Mais le coût d'investissement de nouvelles huisseries est très important et cette solution n'est envisageable que dans la mesure où il s'avère indispensable de les changer pour cause de vétusté. S'agissant de parties privatives, une opération collective n'apparaît pas possible, et ne relève pas d'un programme de travaux qui pourrait être décidé par l'AG.

L'AG du 3 mars 2009 a confié au syndic et au conseil syndical le mandat de présenter à la prochaine AG le projet du contrat de travaux pour la réalisation du programme arrêté, ainsi que le projet du nouveau contrat d'exploitation. Pour ce faire elle a également décidé d'affermir la tranche conditionnelle n°1 du contrat passé avec PLB portant sur l'assistance au maître d'ouvrage pour la passation de ces contrats.

2 Les projets de marchés de travaux et d'exploitation

2.1 PROCÉDURE DE CONSULTATION DES ENTREPRISES

La procédure suivie pour arriver aux projets de contrats qui sont soumis au vote de la présente AG s'est inspirée de celle utilisée pour les marchés publics afin de garantir les meilleures conditions de mise en concurrence des entreprises et la plus grande transparence possible pour l'attribution des contrats.

Le Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) préparé par PLB a été validé par le Conseil Syndical le 15 octobre 2009. Il peut être consulté sur le site www.parc-cezanne.fr. Il précise les conditions dans lesquelles les offres devaient être présentées pour être recevables. Il est constitué du projet du marché de travaux d'une part, et du projet du contrat d'exploitation d'autre part. Le marché ou le contrat est constitué de l'Acte d'Engagement (A.E.) qui précise notamment les montants des travaux et des prestations ; du Cahier des Clauses Administratives Particulières (C.C.A.P.) qui précise notamment les conditions de réception des travaux, de paiement, les délais et pénalités ; du Cahier des Clauses Techniques Particulières (C.C.T.P.) qui décrit en détail les fournitures, prestations et travaux à réaliser.

Le DCE a été adressé à six entreprises spécialisées dont la liste a été établie par le conseil syndical sur proposition de PLB, des membres du conseil syndical, et du syndic, en considérant la qualification et la réputation de ces entreprises. Les offres qui ont ainsi été recueillies ont fait l'objet d'un examen approfondi par PLB pour vérifier leur conformité par rapport à l'ensemble des clauses du DCE et analyser les prix proposés. Sur la base de cette analyse, PLB a rédigé le rapport d'analyse des offres présentant les offres recueillies ainsi que les éléments nécessaires au choix de l'énergie et au choix de l'entreprise. Il a été examiné et validé lors de la réunion du conseil syndical du 12 janvier 2010. Ce rapport est joint à la convocation à l'AG ; il peut également être consulté sur le site www.parc-cezanne.fr.

2.2 LE PROJET DE MARCHÉ DE TRAVAUX

Conformément au programme retenu par l'AG du 3 mars 2009, le projet de marché de travaux porte principalement sur la rénovation complète de la chaufferie, avec deux options en ce qui concerne la nature de l'énergie mobilisée : le fioul d'une part, et le gaz d'autre part.

Le choix de l'énergie et de l'entreprise est soumis au vote de la présente AG. La proposition qui lui est présentée par le conseil syndical est développée au paragraphe 3 ci-après. Elle est basée sur la comparaison économique des deux solutions en intégrant les coûts des travaux et les coûts d'exploitation, sur la base des montants et objectifs de performance proposés par les entreprises.

Pour permettre une comparaison la plus équitable et objective possible, le DCE précise la liste des travaux spécifiques à la rénovation au fioul, celle des travaux spécifiques à la transformation au gaz, et celles des travaux communs aux deux solutions. Il comporte également un certain nombre d'options relatives à la cuve de fioul, en fonction des mesures qui devront être prises selon l'état dans lequel elle sera trouvée et selon le choix qui sera fait en matière d'énergie.

À noter que la solution d'un accès par l'extérieur envisagée au stade du diagnostic, a été abandonnée compte tenu de son coût et des nuisances possibles pour les résidents voisins.

Une option est également prévue pour la mise en place de compteurs d'énergie en chaufferie ; ces compteurs seront nécessaires si l'AG décide d'inclure des objectifs de performance énergétique dans le contrat d'exploitation (voir § 2.3 ci-dessous).

2.3 LE PROJET DE CONTRAT D'EXPLOITATION-MAINTENANCE

Le projet de contrat en solution de base est un contrat d'obligation de moyens, dit de type « P2 », comme aujourd'hui. Il se substituera aux contrats actuels détenus par DALKIA d'une part (P2) et GULDAGIL (traitement de l'eau) d'autre part. Il porte sur les prestations de service de conduite et d'entretien, y compris les petites fournitures diverses et ingrédients d'entretien, la fourniture des produits de traitement de l'eau, les dépannages, les analyses d'eau nécessaires à la conduite des installations... Il définit les niveaux de performance requis pour le chauffage des appartements en référence à la température extérieure (21°C pour une température moyenne extérieure supérieure à -5°C, avec ralenti de nuit), la température de l'ECS en sortie de la chaufferie (57°C, avec une tolérance de plus ou moins 2°C), les conditions d'intervention pour dépannage, et les pénalités. La rémunération de l'entreprise interviendra sur la base d'un prix forfaitaire annuel, fonction de l'énergie choisie (fioul ou gaz), complété par un prix proportionnel au volume d'ECS produit pour rémunérer le traitement de l'eau (adoucissement et traitement anti corrosion).

Le projet de contrat prévoit en variante de compléter les prestations ci-dessus pour constituer un contrat de performance énergétique de type « marché chaleur » avec intéressement sur le rendement énergétique (type P1) et avec garantie totale transparente (type P3). Dans ces conditions, la fourniture de l'énergie (fioul ou gaz) est assurée par l'entreprise selon un tarif convenu, mais avec un objectif de rendement en ce qui concerne l'énergie de chauffage. Le rendement objectif a été précisé par les entreprises dans leurs offres ; il constitue un critère déterminant pour le choix du prestataire et de l'énergie. Pour des raisons de responsabilités de l'entreprise liées à l'objectif de performance énergétique, les prestations de type P1 et P2 doivent être accompagnées par les prestations de type P3 pour garantir la permanence du fonctionnement et les performances des installations. Ces prestations consistent à prendre en charge toutes les interventions, fournitures et travaux nécessaires sur l'ensemble des matériels et installations défectueux ou risquant de l'être. La rémunération de l'entreprise est basée sur un forfait annuel avec justification a posteriori des dépenses réalisées sur la base de prix unitaires de main d'œuvre spécifiés au contrat, et des factures des fournisseurs majorées d'un coefficient spécifié lui aussi au contrat.

À noter que les parties privatives constituées des canalisations horizontales à partir de leur raccordement sur les colonnes montantes et des installations individuelles proprement dites (radiateurs, ventilo-convecteurs, robinets, ...) sont exclues de l'objet du contrat d'exploitation-maintenance, comme c'est déjà le cas aujourd'hui.

La proposition présentée par le conseil syndical au vote de l'AG est développée au paragraphe 3.2 ci-après.

3 Le choix de l'énergie et le choix de l'entreprise

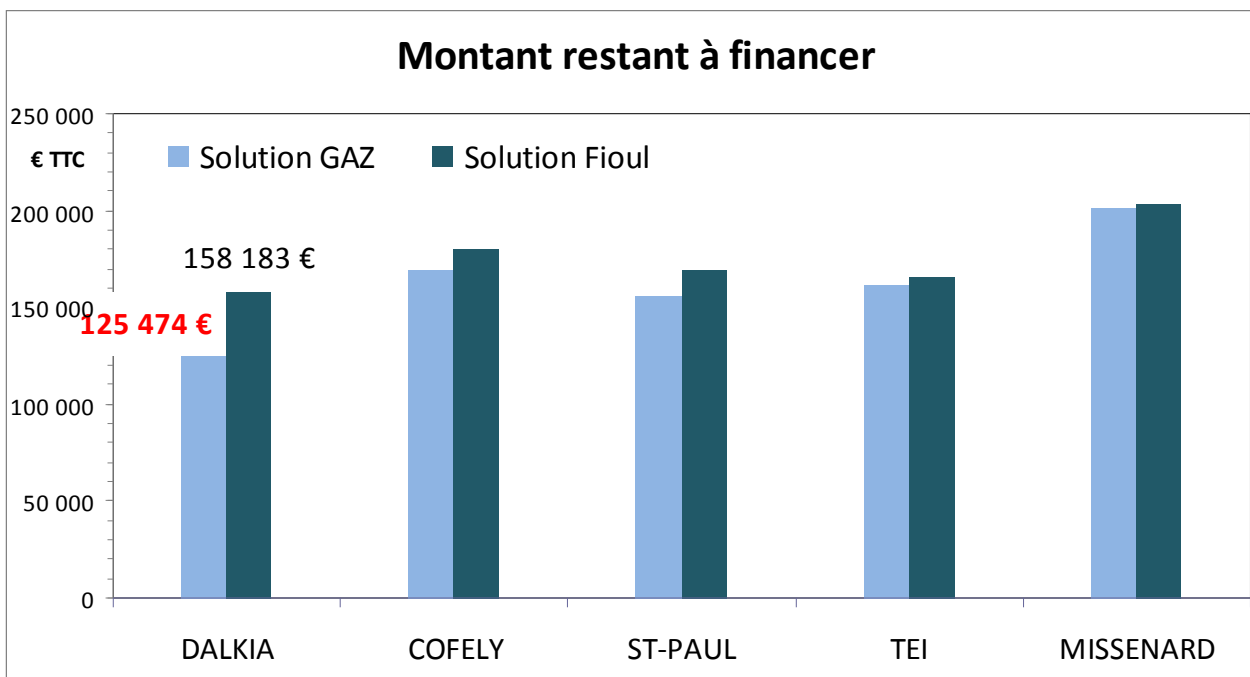
Le choix de l'entreprise est lié au choix de l'énergie. La proposition présentée ici est basée sur l'analyse comparée des prix proposés par les entreprises à l'issue de la consultation. L'analyse porte sur le montant des travaux restant à financer, et sur les coûts d'exploitation-maintenance.

3.1 LE MONTANT DES TRAVAUX

Le montant des travaux restant à financer correspond au montant des travaux, déduction faite de la participation de GRDF au financement dans le cas de la solution gaz¹, soit 11 100 €, ainsi que de la participation aux Certificats d'Économie d'Énergie (CEE) proposée par les entreprises. Outre le montant du programme de base, les montants des travaux considérés intègrent les options suivantes :

- la mise en place des compteurs d'énergie en chaufferie qui sont indispensables pour la gestion du contrat de fourniture de l'énergie (P1) ;
- en ce qui concerne la cuve fioul, l'option considérée dans le cas de la solution gaz correspondant à l'enlèvement de la cuve fioul ; dans le cas de la solution fioul l'option retenue correspond à son remplacement ;
- la mise en place des robinets thermostatiques en parties privatives, avec les travaux associés en parties communes, considérant l'économie d'énergie supplémentaire que cette option est susceptible de générer.

Le graphique ci-dessous montre que la solution gaz est toujours la plus avantageuse en termes de montant des travaux restant à financer par la copropriété, quelle que soit l'entreprise considérée. Bien que la solution gaz soit plus onéreuse de l'ordre de 5 à 13% selon les entreprises en termes de montant des travaux, elle reste toujours plus avantageuse déduction faite des aides au financement. On note également que c'est avec l'offre de DALKIA, l'entreprise moins-disante dans les deux solutions, que l'avantage en faveur du gaz est le plus marqué, avec une économie de 32 709 € TTC.

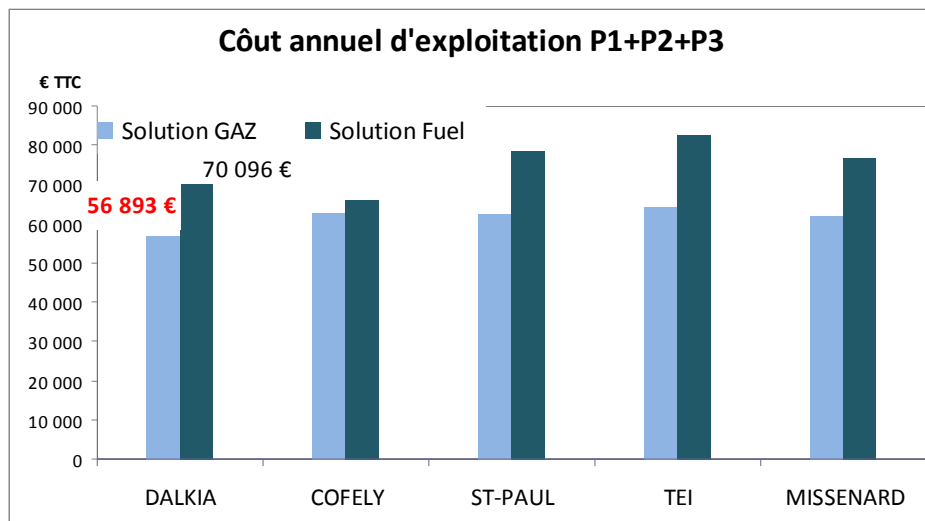


¹ On rappelle également que le branchement sur le réseau collectif est réalisé gratuitement par GRDF.

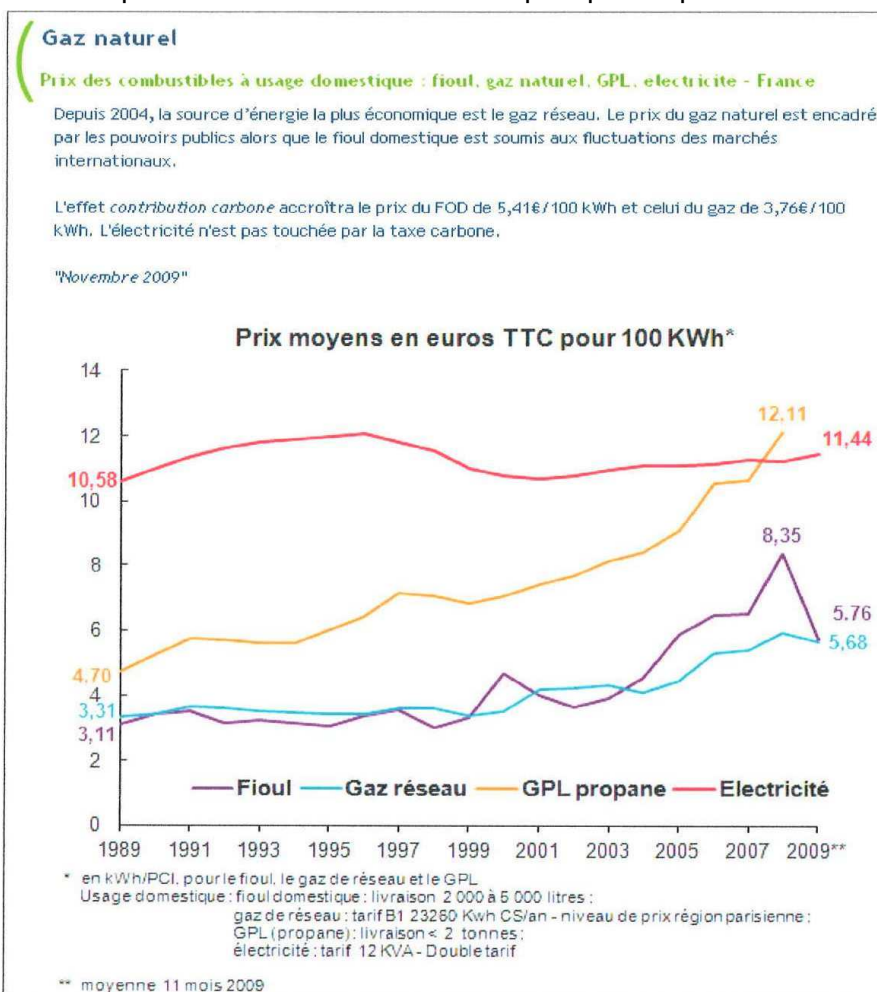
3.2 LES COÛTS D'EXPLOITATION-MAINTENANCE

Il est proposé de retenir un contrat d'exploitation regroupant l'ensemble des options P1, P2, et P3, pour responsabiliser l'exploitant, dans la logique de la démarche entreprise en matière d'économies d'énergie. Le contrat doit également nécessairement comporter l'option relative au traitement de l'ECS. Enfin, pour une comparaison équitable des énergies, il convient d'ajouter le coût annuel de l'abonnement auprès de GRDF dans le cas de la solution gaz, qui s'établit à ce jour à 4 450 € HT/an.

Le graphique ci-contre montre que la solution gaz est là encore la plus avantageuse pour la copropriété en termes de coûts d'exploitation, quelle que soit l'entreprise considérée. On note également que l'offre moins-disante est la solution gaz de DALKIA pour un montant annuel de 56 893 € TTC.



À noter que l'analyse n'intègre pas les économies d'énergie susceptibles d'être générées par la mise en place des robinets thermostatiques parce qu'elles ne sont pas strictement quantifiables



et parce qu'elles ne dépendent que marginalement de l'énergie choisie, avec cependant un avantage certain pour le gaz qui s'avère moins cher à pouvoir calorifique équivalent.

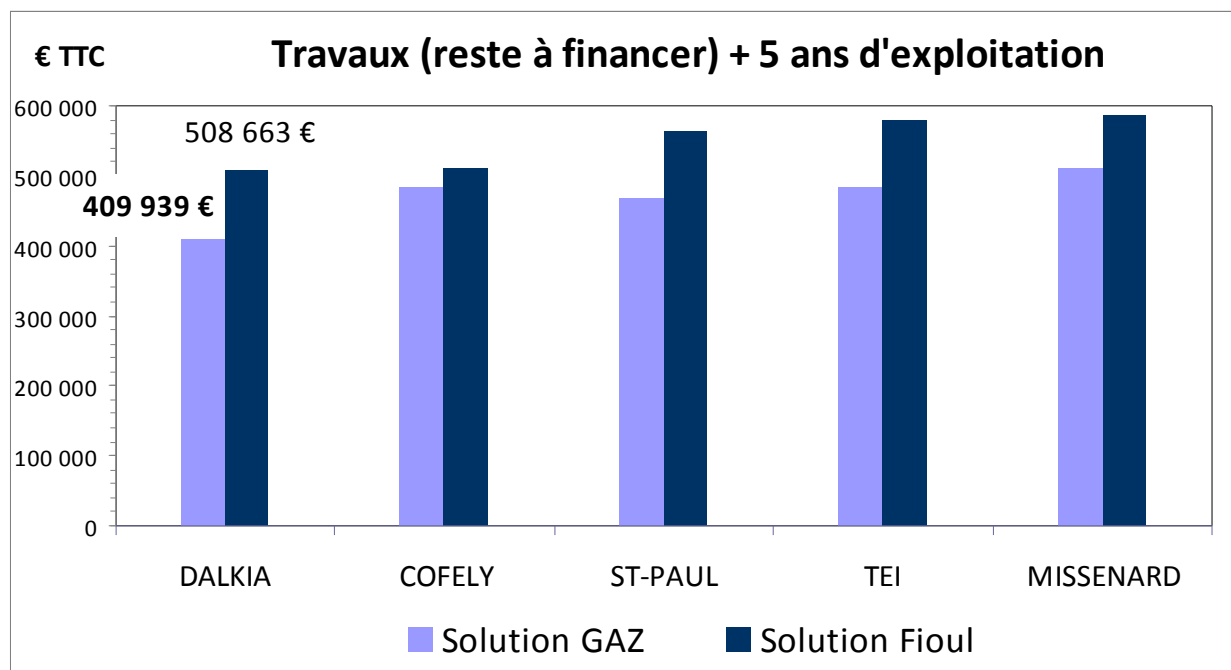
Considérant l'incertitude en matière d'évolution relative du prix de l'énergie, le graphique ci-contre rappelle que le gaz reste plus avantageux que le fioul depuis 2004. L'analyse de tendance indique aussi que cet avantage va perdurer, considérant notamment le projet de taxe carbone. La moindre fluctuation du prix du gaz constitue aussi un avantage en termes de gestion financière des charges de copropriété.

Source : www.ufip.fr (Union Française des Industries Pétrolières)

3.3 LE CHOIX DE L'ENTREPRISE ET DE L'ÉNERGIE

Globalement, considérant l'ensemble des coûts pour les cinq prochaines années, intégrant le montant des travaux restant à financer et les coûts d'exploitation, énergie comprise, comme représenté sur le graphique ci-dessous, la solution gaz apparaît toujours la plus avantageuse quelle que soit l'entreprise considérée. Il est donc proposé de retenir le choix de la solution gaz.

L'entreprise DALKIA s'avère également globalement moins-disante quelle que soit l'énergie considérée. Il apparaît donc légitime que le marché de travaux et le contrat d'exploitation lui soient confiés.



4 Le programme et le budget prévisionnel des travaux

Le programme de travaux portera donc sur la rénovation complète de la chaufferie, y compris la mise en place des compteurs d'énergie, l'enlèvement de la cuve fioul, la mise en place de robinets thermostatiques sur chaque radiateur (mais pas sur les ventilo-convecteurs des pièces de séjour), la mise en place de vannes pressostatiques en pieds de colonnes, ainsi que de pompes à débit variable pour chaque sous-station.

À noter que la mise en place des robinets thermostatiques relève des charges privatives. Pour étaler la charge des dépenses, cette opération pourra être reportée au printemps 2011 après la fin de la saison de chauffe.

Le budget prévisionnel global de réalisation des travaux est présenté dans le tableau ci-dessous. Il correspond au montant du marché de travaux passé avec DALKIA selon le programme ci-dessus, déduction faite des CEE, minoré de la participation de GRDF, majoré du coût de la maîtrise d'œuvre d'une part et des charges d'appel des fonds par le syndic d'autre part.

Le coût de la maîtrise d'œuvre correspond à la tranche conditionnelle n°2 du contrat (au montant près de la révision de prix) pour la mission de maîtrise d'œuvre d'exécution, soit 6 330,00 € TTC, déduction faite d'un avoir de 2 185,50 € correspondant au différentiel de TVA entre le taux de 19,6% appliqué jusqu'ici sur les montants de la tranche ferme et de la tranche conditionnelle n°1 d'une part, et le taux de 5,5% applicable à l'ensemble du contrat dans la mesure où les travaux seront réalisés d'autre part.

Budget prévisionnel des travaux		Montant TTC
Marché de travaux DALKIA	travaux charges communes	141 286 €
	travaux charges privatives	24 585 €
	Montant total du marché	165 871 €
CEE à déduire		-29 297 €
appel de fonds marché DALKIA	charges communes	111 989 €
	charges privatives (rob. th.)	24 585 €
	total	136 574 €
Travaux (reste à financer)	participation GRDF	-11 100 €
	solde à financer	125 474 €
Maîtrise d'œuvre	tranche conditionnelle n°2	6 330 €
	à déduire avoir TVA	2 186 €
	solde	4 145 €
honoraires Lamy pour gestion financière (appels de fonds)	coût d'un appel de fonds	7 €
	nombre d'appels de fonds par lot	4
	nombre de lots	75
	coût total	2 100 €
montant global prévisionnel de l'opération		131 718 €

Au total, le budget de l'opération de rénovation s'établit à environ **132 000 € TTC**. Ce montant est très largement en-dessous du coût d'objectif annoncé lors de la précédente AG, soit 170 000 € TTC pour la rénovation de la chaufferie, et 60 000 € TTC pour l'option robinets thermostatiques, soit un coût d'objectif global de 230 000 € TTC. L'écart correspond à la conjugaison de différents facteurs : la prise en compte de la participation de GRDF et des certificats d'économie d'énergie au financement de l'opération qui représentent une économie globale voisine de 40 000 € pour la copropriété, l'abandon de la solution d'un accès à la chaufferie par l'extérieur, l'efficacité de la démarche utilisée pour la mise en concurrence des entreprises avec l'assistance d'un maître d'œuvre qualifié, la conjoncture économique avec la baisse des niveaux de prix des travaux.

5 Le budget annuel prévisionnel d'exploitation - maintenance

Les charges annuelles d'exploitation – maintenance sont constituées des éléments suivants :

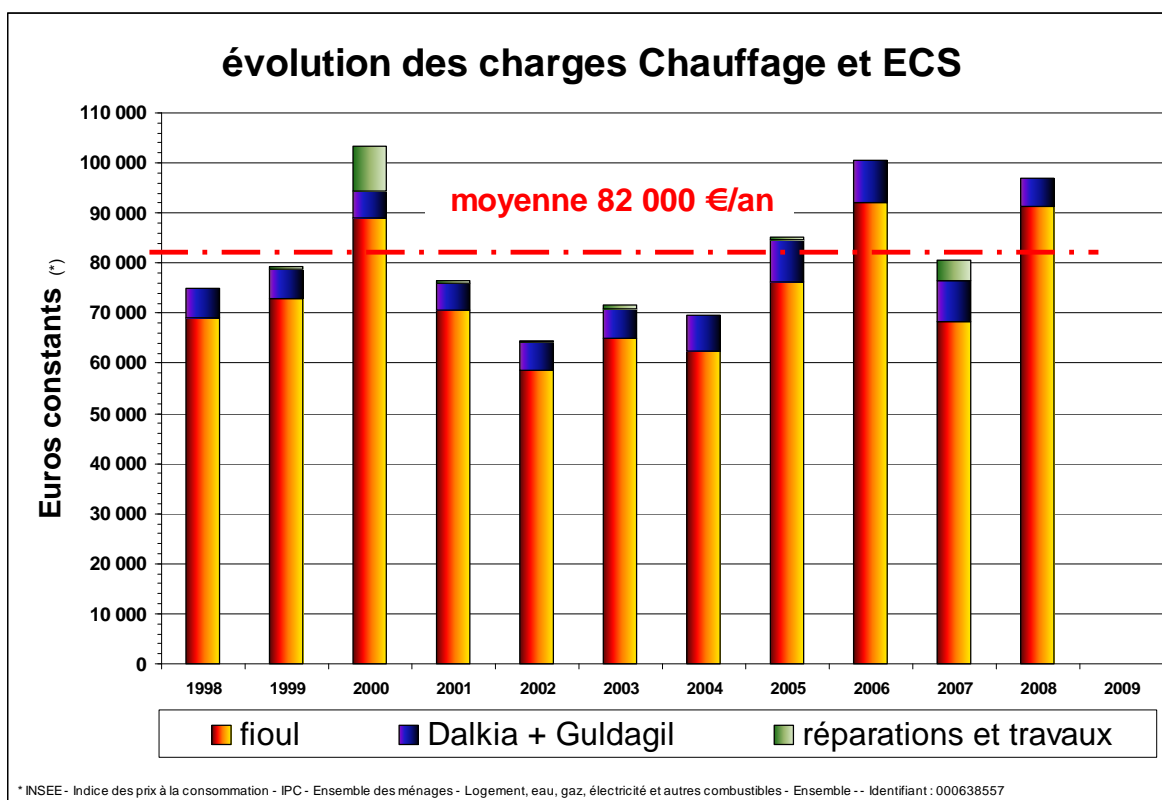
- L'abonnement GRDF pour le poste de livraison du gaz.
- Les dépenses engagées dans le cadre du contrat passé avec DALKIA portant sur la fourniture de l'énergie (P1), l'entretien courant (P2), et les prestations et travaux réalisés dans le cadre de la garantie totale (P3).
- Le coût annuel du contrat d'ingénierie d'exploitation passé avec le cabinet PLB (voir § 6).

Les dépenses engagées dans le cadre du contrat DALKIA au titre du P1 sont indicatives, basées sur une hypothèse de tarif prudente mais qui reste à négocier, et une consommation d'énergie moyenne. À noter que les économies d'énergie susceptibles d'être générées par la mise en place des robinets thermostatiques ne sont pas prises en compte ici par mesure de précaution, bien qu'elles soient susceptibles de réduire significativement les charges de chauffage. Les dépenses engagées au titre du P2 et du P3 sont forfaitaires. La dépense annuelle correspondant au contrat d'ingénierie d'exploitation PLB est également forfaitaire.

À noter qu'en ce qui concerne le montant annuel P3 versé à l'Entreprise, celle-ci a l'initiative de son utilisation pour lui permettre d'assurer son obligation de garantie totale des installations. Mais elle sera tenue, pour chaque intervention, d'établir un état des dépenses qui sera visé par le Maître d'Ouvrage ou son représentant et imputée au « compte de garantie totale ». En fin de contrat, le solde positif ou négatif de ce compte sera partagé de la façon suivante : l'excès de dépense par rapport au montant global payé par la copropriété au titre du P3 sera intégralement pris en charge par l'Entreprise ; les économies réalisées seront récupérées à hauteur de 70% par la copropriété.

Budget prévisionnel annuel d'exploitation-maintenance			
Abonnement GRDF			4 695 € TTC (TVA 5,5%)
DALKIA	P1 : énergie	Chauffage	38 825 € TTC (TVA 19,6%)
		ECS	9 303 € TTC (TVA 19,6%)
		Total	48 128 € TTC (TVA 19,6%)
	P2 : entretien courant		3 420 € TTC (TVA 5,5%)
P3 : garantie totale		650 € TTC (TVA mixte)	
	Total		52 198 € TTC
PLB	contrat d'ingénierie d'exploitation		2 631 € TTC (TVA 19,6%)
Budget annuel global prévisionnel			59 524 € TTC
dépense moyenne annuelle 1998 - 2008			82 094 € TTC
économie moyenne potentielle annuelle			22 570 € TTC
Ratio (travaux à financer) / (économie annuelle)			5,8 ans

Au total le budget annuel s'établira en moyenne à hauteur de 60 000 € TTC environ. Considérant la dépense moyenne observée au cours de dix dernières années (cf. graphique ci-dessous), soit environ 82 000 € TTC, l'économie escomptée est supérieure à 20 000 € par an, soit de l'ordre du ¼ du budget actuel correspondant.



Les économies réalisées sur les charges d'exploitation-maintenance permettront donc de couvrir en six ans environ la charge des travaux de rénovation.

6 Le contrat d'ingénierie d'exploitation

Un projet de contrat d'ingénierie d'exploitation a été négocié avec le cabinet PLB pour assister le syndic et le conseil syndical dans le suivi de l'exécution du marché d'exploitation-maintenance passé avec DALKIA. Ce projet de contrat est soumis au vote de l'AG et a été joint à la convocation à l'AG. Il peut également être consulté sur le site www.parc-cezanne.fr.

La gestion du marché d'exploitation-maintenance passé avec DALKIA sera beaucoup plus complexe que celle du contrat actuel, notamment pour ce qui concerne le volet P1 relatif à la fourniture d'énergie, et le volet P3 relatif à la garantie totale. S'agissant d'un contrat avec

obligation de résultat en matière de performance énergétique, un contrôle étroit de sa bonne exécution par un prestataire qualifié est nécessaire pour vérifier les consommations, les rendements de production, les réglages des régulations, les températures contractuelles, l'état des équipements, pour analyser les incidents, valider les prestations réalisées et gérer le compte de garantie totale dans le cadre du P3. En l'état la gestion d'un tel contrat dépasse la mission du syndic et les compétences et disponibilités des membres du conseil syndical ne permettent pas de garantir la pérennité d'un tel suivi.

7 Les décisions à prendre par l'AG du 10 mars 2010

Au terme du processus de consultation des entreprises, la poursuite de l'opération engagée par l'assemblée générale des copropriétaires portant sur la rénovation de la chaufferie et la mise en œuvre d'un programme d'économies d'énergie, dépend d'un ensemble de décisions qui doivent être prises par l'AG du 10 mars 2010. Les propositions du conseil syndical, dûment mandaté par la précédente AG du 3 mars 2009, sont exposées ci-après.

- 1) **Marché de travaux DALKIA** : Il est proposé à l'AG de retenir la solution gaz et de confier à l'entreprise DALKIA le marché de travaux portant sur la rénovation complète de la chaufferie, comprenant la mise en place des compteurs d'énergie, l'enlèvement de la cuve fioul, la mise en place de vannes pressostatiques en pieds de colonnes des immeubles et des pompes à débit variable pour chaque sous-station, et la mise en place de robinets thermostatiques sur chaque radiateur (mais pas sur les ventilo-convecteurs des pièces de séjour). Le montant du marché s'établit à 165 871 € TTC. Mais déduction faite de la participation aux Certificats d'Économies d'Énergie à laquelle s'est engagée l'Entreprise, le montant prévisionnel restant à la charge de la copropriété s'établit à 136 574 € TTC. Sur ce montant global, 111 989 € seront affectés au titre des charges communes de l'exercice 2010, et 24 585 € au titre des charges privatives de l'exercice 2011 et au prorata du nombre de robinets s'agissant du montant prévisionnel des dépenses relatives à la mise en place des robinets thermostatiques dans les logements. La participation au financement à laquelle s'est engagé GRDF, soit 11 100 €, sera mise au crédit des copropriétaires dès qu'elle aura été perçue, ramenant ainsi à **125 474 € TTC** le montant global pris en charge par la copropriété pour la réalisation des travaux prévus dans le cadre du marché DALKIA.
- 2) **Marché d'exploitation DALKIA** : Il est proposé à l'AG de confier à l'entreprise DALKIA le marché d'exploitation des installations de chauffage et d'eau chaude sanitaire de la résidence. Le contrat intégrera l'ensemble des prestations du type MC (Marché Chaleur P1) pour un montant prévisionnel en année moyenne estimé à 48 000 € TTC, du type PF (Prestations Forfaitaires P2) pour un montant annuel forfaitaire révisable de 3 420 € TTC, et de Garantie totale transparente (P3) pour un montant annuel forfaitaire révisable de 650 € TTC. La durée du contrat est fixée à 5 ans.
- 3) **Contrat de maîtrise d'œuvre PLB** : Il est proposé à l'AG de décider l'affermissement de la tranche conditionnelle n°2 du contrat de maîtrise d'œuvre conclu avec le cabinet Pierre Le Borgne (PLB) pour un montant de 6 330,00 € TTC. Cette tranche porte sur la mission de maîtrise d'œuvre d'exécution. Un avoir de 2 185,50 € sera porté au crédit de la copropriété, correspondant au différentiel de TVA entre le taux de 19,6% appliqué jusqu'ici sur les montants de la tranche ferme et de la tranche conditionnelle n°1 d'une part, et le taux de 5,5% applicable à l'ensemble du contrat dans la mesure où les travaux seront réalisés d'autre part.
- 4) **Contrat d'ingénierie d'exploitation PLB** : Il est proposé à l'AG de confier au cabinet Pierre Le Borgne (PLB) un contrat d'ingénierie d'exploitation pour un montant forfaitaire annuel de 2 631 TTC dans le but d'assister le syndic et le conseil syndical dans leur mission de contrôle et de suivi de la bonne exécution du contrat d'exploitation confié à DALKIA.

Un compte-rendu de l'exécution de ces décisions sera présenté à l'assemblée générale des copropriétaires qui sera convoquée au terme de l'exercice 2010.