

Rapport d'activité du conseil syndical

1 COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DU CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical sortant, élu par l'assemblée générale (AG) du 01/04/2014, est constitué des membres suivants : M. Bayle ; M. Burdett ; M. Carron (président) ; Mme D'Onorio ; Mme Parisot ; M. Poss ; Mme Thibault ; Mme Wolkowitsch.

L'activité du conseil syndical intervient de concert avec M. Béridot chargé par NEXITY de conduire le mandat de syndic qui lui est confié par l'AG. Elle a pour objectifs d'assister le syndic dans l'accomplissement de son mandat, d'en contrôler la bonne exécution, de suivre la réalisation des dépenses en référence au budget voté par l'AG et de proposer les mesures à prendre en cas de problème, d'instruire toute affaire courante importante ainsi que les principales questions qui devront être présentées pour décision à la prochaine AG, et d'informer les copropriétaires de toutes affaires les concernant. Le conseil syndical complète la fonction de maîtrise d'ouvrage déléguée au syndic, dans le cadre des mandats qui lui sont explicitement confiés par l'AG, comme il sera présenté plus loin.

Le conseil syndical s'est réuni quatre fois depuis la dernière AG. Chacune de ces réunions a fait l'objet d'un compte-rendu porté à connaissance des copropriétaires par affichage dans les halls d'entrées et mise à disposition sur le site internet de la copropriété (<http://www.parc-cezanne.fr>).

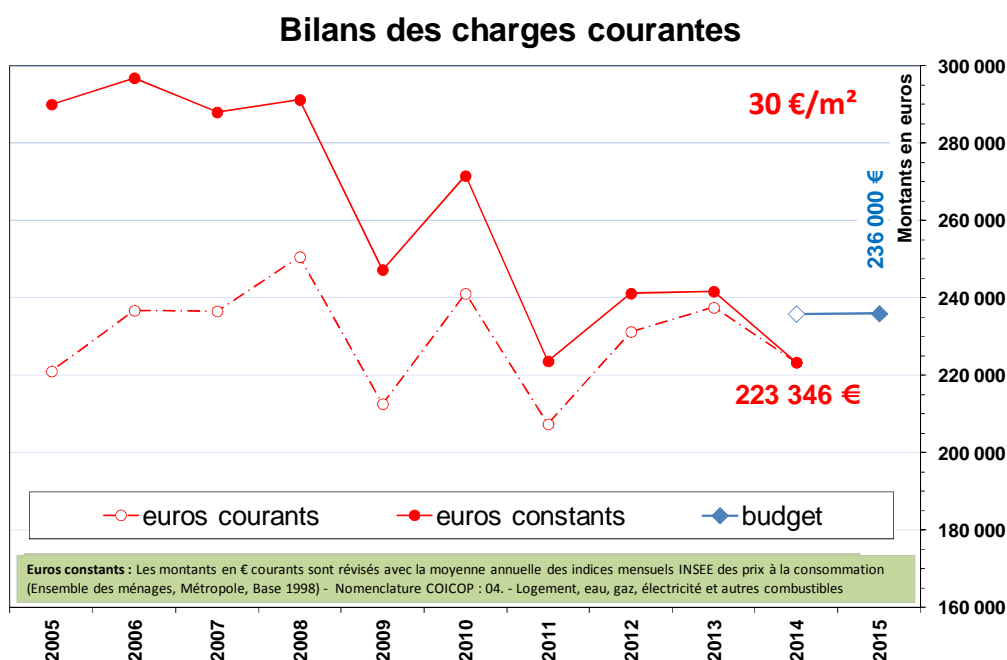
Les visites bimensuelles de M. Béridot auxquelles participent quelques représentants du conseil syndical, et parfois des copropriétaires, sont aussi l'occasion de faire un point plus rapproché des questions en cours, et d'identifier les problèmes qui méritent d'être instruits. Des visites conjointes avec des entreprises prestataires permettent de mieux définir les commandes qui leur sont passées, et de contrôler l'exécution de leurs prestations.

2 BILAN DES DÉPENSES ET RÉVISION DU BUDGET

2.1 BILAN DES DÉPENSES DE L'EXERCICE 2013-2014

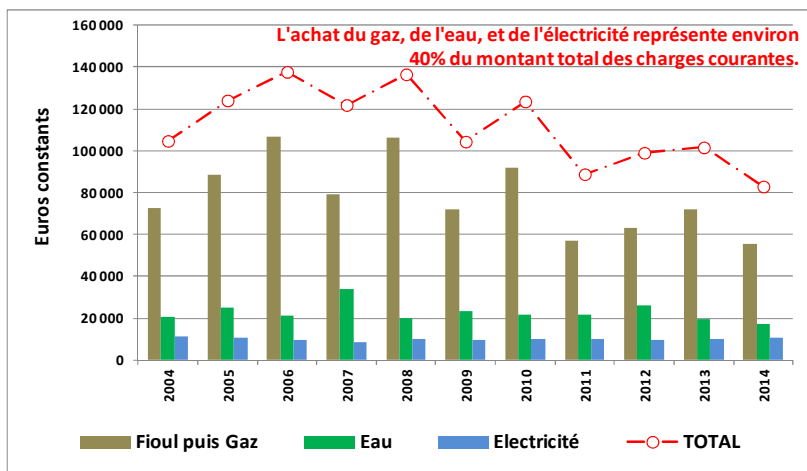
Le bilan du dernier exercice, soit 223 346 €, s'établit en retrait de 5,3% par rapport au budget. L'écart est important. Il s'explique principalement par une dépense de gaz beaucoup moins importante que prévu du fait d'un hiver très clément et malgré l'imputation sur l'exercice des régularisations rétroactives du prix du gaz pour les deux exercices antérieurs à hauteur de 7 000 € environ. Il s'explique aussi par des dépenses moins importantes que prévu en ce qui concerne l'entretien et les petites réparations imputées sur les charges bâtiments, l'achat d'eau à la Ville, et les travaux de replantation des espaces verts. Pour un certain nombre de postes, les dépenses se sont avérées plus importantes que prévu, notamment les ascenseurs du fait d'une grosse réparation à l'Olympia, mais elles n'ont pas compensé les économies réalisées par ailleurs.

Le graphique ci-contre présente l'évolution des dépenses courantes sur les dix dernières années. Considérant les dépenses en euros constants, on observe une tendance générale à la baisse sur les six dernières années, notamment depuis la rénovation de la chaufferie réalisée en 2010. La renégociation d'un certain nombre de contrats, les travaux de rénovation réalisés et quelques investissements nouveaux, permettent également une maîtrise de l'évolution des dépenses.



La variation de la dépense pour achat de l'énergie de chauffage, de l'eau, et de l'électricité est représentée sur le graphique ci-contre. Elle représente globalement environ 40% du budget des charges courantes. Elle est stabilisée depuis 2011 en-dessous de 100 000 € grâce au passage au gaz, mais aussi du fait que la rigueur des hivers s'est toujours située en-dessous de la moyenne annuelle régionale.

Le coût moyen des charges courantes s'est donc établi sur le dernier exercice à 30 € par m² de surface habitable.



2.2 RÉVISION DU BUDGET

Une proposition de révision du budget de l'exercice en cours (2014-2015) et du prochain exercice (2015-2016) a été instruite par le conseil syndical pour être présentée au vote de l'AG. Le montant total, soit 236 000 €, reste pratiquement inchangé. Mais un certain nombre de postes ont été réajustés pour mieux coller à la réalité des dépenses observées dans les derniers bilans, pour afficher les objectifs de gestion, et pour permettre un pilotage plus serré en cours d'année. L'objectif général de gestion des charges courantes est donc qu'à budget constant, les économies qu'il est possible de réaliser sur certains postes soient réinvesties dans l'amélioration des services et de l'entretien du patrimoine.

Un certain nombre de postes sont revus à la hausse parce que les prévisions n'avaient pas été réajustées par rapport aux dépenses effectives constatées : curage des canalisations, EDF bâtiments et ascenseurs, maintenance des portes garages, relevés des compteurs, maintenance ascenseurs, téléphone ascenseurs, entretien et petites réparations matériels (charges communes).

Le budget « eau froide bâtiments » qui comprend aussi l'eau froide pour fabriquer l'eau chaude sanitaire (ECS), est ramené de 15 000 € à 13 000 €, moyenne des deux dernières années (cf. § 8.1).

L'achat du gaz (chauffage + ECS) représente entre ¼ et 1/3 du total des charges courantes. Le budget révisé sur ce poste est en forte baisse, à 66 000 € au lieu de 74 000 € prévu au budget initial. Le nouveau montant correspond à la dépense pour la consommation d'une année climatique moyenne, comme explicité plus loin. La perspective pour l'exercice en cours correspond à un prix du gaz à la baisse. Des actions sont engagées pour inciter aux économies d'énergie, qui seront décrites plus loin (cf. § 7.1).

Le budget du poste « entretien des parties communes » a été légèrement augmenté, à 31 000 €. Une renégociation du contrat avec l'entreprise NEJ interviendra prochainement pour préciser les prestations, considérant qu'il y a une forte demande d'amélioration du service.

Le budget d'entretien des espaces verts est calé au niveau de la dépense observée sur le dernier exercice. Le contrat doit être renouvelé parce qu'il est trop ancien et obsolète, et parce qu'il y a une forte demande d'amélioration du service sur ce poste (cf. § 4.2). Le budget investissement pour ces mêmes espaces verts est porté de 2 000 € à 3 000 € pour permettre d'engager des actions d'amélioration (cf. § 4.3).

L'outil extranet mis récemment à disposition du conseil syndical par NEXITY permet aujourd'hui un suivi efficace de l'évolution des dépenses des charges courantes. Il permettra de prendre en temps utile les dispositions nécessaires pour tenir les objectifs budgétaires fixés par l'AG.

3 EXÉCUTION DES DÉCISIONS DE L'AG DU 1^{ER} AVRIL 2014

3.1 MENUISERIES EXTÉRIEURES

Dans sa résolution n°15, l'AG du 1^{er} avril 2014 a autorisé les copropriétaires participant à l'opération groupée à procéder au changement de leurs menuiseries extérieures, considérant les engagements pris pour respecter l'harmonie des façades dans le respect du règlement de copropriété. Elle a demandé au conseil syndical de lui rendre compte de l'exécution de cette résolution au terme de cette opération.

Tous les travaux ont été réalisés par l'entreprise BELISOL sous maîtrise d'œuvre de M. Massol, conformément aux dispositions présentées à l'AG. Une première tranche de travaux concernant 33 copropriétaires s'est achevée début décembre 2014. Quelques commandes supplémentaires ont été passées en novembre dernier dont les travaux sont en cours de réalisation en février 2015. Au terme de l'opération groupée, 37 copropriétaires y auront participé, pour un montant global d'investissement voisin de 370 000 € TTC. Avec les logements déjà rénovés antérieurement, on estime que 43 copropriétaires auront rénové tout ou partie de leurs menuiseries extérieures au terme de l'opération groupée, soit de l'ordre de 46% des fenêtres, et près de 30% des volets roulants, exprimé en

termes de surfaces des ouvertures (aux dimensions du génie-civil). Le coût moyen, y compris la maîtrise d'œuvre pour la phase travaux, s'est établi à moins de 650 €/m² pour les fenêtres, et 210 €/m² pour les volets roulants.

En référence à l'article 7 du règlement de copropriété relatif aux « *droits et obligations des propriétaires et occupants* », il est rappelé qu'après l'achèvement de l'opération groupée, toute nouvelle rénovation des huisseries extérieures, qu'il s'agisse des fenêtres ou des volets, devra faire l'objet d'une **déclaration préalable auprès du syndic**. Si les spécifications techniques déterminantes pour l'harmonie de façades sont conformes à celles spécifiées pour l'opération groupée, le syndic, sur avis du conseil syndical, pourra donner l'autorisation de réaliser les travaux. Dans le cas contraire, le demandeur devra obtenir le consentement de la majorité des copropriétaires réunis en Assemblée Générale, comme l'exige le règlement de copropriété.

Cette opération n'a généré aucune dépense imputable sur le budget de la copropriété, ni au titre des charges courantes, ni au titre des charges exceptionnelles, s'agissant de parties privatives.

3.2 RÉNOVATION DES INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES

Dans sa résolution n°16, l'AG du 1^{er} avril 2014 a confié au syndic et au conseil syndical la mission de présenter un marché de travaux à l'AG 2015, portant sur les travaux prioritaires de rénovation des installations électriques des parties communes, et sur l'amélioration de l'éclairage intérieur, avec l'assistance du cabinet Lumière et Couleurs (M. Sanial), maître d'œuvre.

Un dossier de consultation des entreprises a été préparé par le maître d'œuvre sur la base du programme général présenté à la dernière AG. Après validation par le conseil syndical, il a été adressé début novembre par le syndic à huit entreprises. Faute d'avoir obtenu des offres à la date de remise des plis initialement fixée le 1^{er} décembre, celle-ci a été repoussée jusqu'au début janvier 2015. Malgré de nombreuses relances de la part du syndic, et promesses de réponses, une seule offre était disponible le jour de l'ouverture des plis intervenue le 15/01/2015 dans les bureaux de NEXITY en présence de trois représentants du conseil syndical. Un rapport d'analyse d'offres a été rédigé par le maître d'œuvre qui est joint à la convocation de l'AG. Ses principales conclusions ainsi que les éléments de décision pour le vote des travaux par la prochaine AG sont présentés plus loin, au paragraphe 6.

3.3 ÉLAGAGE DES ARBRES

Dans sa résolution n°17, l'AG du 1^{er} avril 2014 a confié au syndic et au conseil syndical le mandat de faire procéder à l'élagage des arbres de la copropriété pour un montant maximum de 14 256 € TTC. Une attention particulière a été portée à cette opération par le conseil syndical, considérant les controverses intervenues lors du débat précédant le vote de cette résolution par l'AG, faute que des explications suffisamment claires et complètes aient été fournies préalablement.

Il s'agissait d'une opération ponctuelle destinée à remédier à un manque d'entretien de la strate arborée, qui n'entre pas dans le cadre du programme d'entretien courant des espaces verts. Elle avait pour principal objectif d'éliminer les branches mortes, mais aussi un certain nombre de sujets morts ou condamnés à très court terme, dans le but d'améliorer la sécurité des biens et des personnes par rapport aux risques de chutes et d'incendie. Elle avait aussi pour objectif de maîtriser le développement de certains sujets proches des façades et des voies de circulation. Elle a contribué au maintien du patrimoine arboré qui constitue une composante essentielle de la qualité de l'environnement de la résidence.

Un inventaire détaillé a tout d'abord été établi. Il est principalement basé sur celui élaboré par l'ONF en 2008. Aux 65 arbres inventoriés par l'ONF qui restaient en place avant l'opération, ont été ajoutés les arbres ou arbustes qui méritaient d'être considérés pour la gestion du patrimoine arboré. Au total l'inventaire comportait donc un peu plus d'une centaine de sujets avant l'opération. Ce patrimoine est constitué pour l'essentiel par des pins (pins noirs, pin parasol, pins d'Alep) et par une demi-douzaine de cèdres.

Le programme détaillé de l'opération a été établi en intégrant les avis et recommandations émis par les trois entreprises présélectionnées à l'occasion des visites conjointes réalisées avec chacune d'elles. Le programme définitif a été arrêté dans le cadre de la négociation intervenue avec l'entreprise retenue à l'issue de la consultation d'entreprises, pour tenir compte de ses préconisations et des arbitrages intervenus concernant les options qui se présentaient. L'opération a finalement concerné un peu plus de 90 sujets. Noter que cinq grands pins ont été exclus de l'opération, par mesure d'économie, parce qu'ils ne présentent pas d'enjeux importants car situés dans une zone excentrée au Nord du Gd-Pin.

Le programme détaillé de l'opération a été mis à disposition des copropriétaires sur le site internet de la copropriété préalablement à la réalisation des travaux, accompagné d'un inventaire photographique permettant d'identifier chaque arbre concerné, ainsi que d'une note d'information affichée dans les bâtiments.

Chacune des trois entreprises consultées sur la base d'un même programme établi par le conseil syndical ont remis une offre.

L'entreprise EVS, déjà titulaire du contrat d'entretien courant des espaces verts, a remis une offre très succincte dans sa forme, et pour un montant de 17 400 € TTC. Aucun mémoire technique ni sous-détail du prix n'a été

fourni. Le coût des travaux s'étant avéré bien supérieur au budget maximum défini par l'AG, soit 14 256 € TTC, cette offre a été éliminée.

L'offre de l'entreprise Arbres et Collines s'est avérée très complète. La qualité du mémoire technique (charte, sous-détail, options proposées, moyens mis en œuvre ...) a confirmé la très bonne impression générale des participants à la visite conjointe intervenue en juillet. L'entreprise a présenté des suggestions pertinentes pour modifier et compléter le programme spécifié. Le montant de la solution de base correspondant au programme original s'est établi à 11 982 € TTC, porté à 14 418 € avec les options proposées par l'entreprise.

Le montant de l'offre de l'entreprise Jardins Sestian s'est établi à 12 288 € TTC. L'entreprise n'a pas présenté de sous détail du prix global, ni de mémoire technique. Le programme correspondant à son offre n'étant pas strictement identique à celui de l'offre d'Arbres et Collines, il convient de porter ce dernier à 12 414 € TTC pour comparer le coût des travaux à programmes équivalents. L'écart s'est donc avéré très faible, soit 126 € (1%) à l'avantage de Jardins Sestian. Cet écart n'est pas apparu suffisant pour compenser les deux avantages déterminants de l'offre d'Arbres et Collines : d'une part sa qualité technique ; d'autre part le fait que l'on disposait d'un programme complémentaire en option qui permettait de réaliser une opération complète sur l'ensemble du patrimoine arboré, sans avoir à y revenir avant une quinzaine d'années.

Après analyse des offres, le choix du syndic et du conseil syndical s'est donc porté sur l'entreprise **Arbres et Collines** avec laquelle a été engagée une négociation pour mettre au point le programme définitif. Après arbitrages, le montant du programme définitif s'est donc établi à **12 978 € TTC**.

Les travaux ont été réalisés en novembre et décembre 2014, selon le programme et pour le montant prévus. La qualité des prestations s'est avérée excellente. Le patrimoine arboré se trouve aujourd'hui revalorisé et dans un état tel qu'aucune intervention ne sera a priori nécessaire avant une quinzaine d'années. Il conviendra néanmoins de faire réaliser un suivi par un prestataire spécialisé d'ici quatre ou cinq ans pour vérifier l'état de quelques arbres pour lesquels des problèmes ont pu être identifiés à l'occasion de l'intervention de l'entreprise.



Les deux premiers pins dans l'allée centrale, avant et après élagage

Il convient de noter que les prestations d'abattage des pins présentées au vote de l'AG (cf. § 4.1) ont été négociées dans le cadre de l'opération d'élagage, bien qu'elles soient dissociées en termes de commande et de réalisation des travaux.

3.4 TRAVAUX DIVERS

Deux résolutions ont été votées par l'AG du 1^{er} avril 2014 concernant des petits travaux de réfection.

La résolution n°19 concerne la réfection des parties endommagées du dallage en pierre de la cour des mûriers. Les travaux ont été réalisés pour un montant de 1 486 € TTC comme prévu. La dépense a été imputée au titre du budget des charges courantes sur l'exercice en cours (2014-2015).

La résolution n°21 concerne la réfection des peintures de la descente d'escalier vers les garages en sous-sol de l'Olympia. Les travaux ont été réalisés pour un montant de 1000 € TTC comme prévu. La dépense a été imputée au titre du budget des charges exceptionnelles affectées au bâtiment Olympia sur l'exercice en cours (2014-2015).

3.5 DÉPENSES AU TITRE DES TRAVAUX EXCEPTIONNELS VOTÉS PAR L'AG

Le tableau ci-dessous présente la récapitulation des coûts des prestations et travaux décidés par l'AG du 1^{er} avril 2014 au titre des dépenses exceptionnelles.

Bilan des dépenses réalisées en exécution des décisions spécifiques de l'AG du 1^{er} avril 2014

N° résolution	Opération	Nature des prestations	Montants TTC		Natures de charges	
			voté	réalisé ou révisé		
15	Menuiseries extérieures	Travaux de rénovation sur parties privatives	sans objet		parties privatives - dépense globale voisine de 370 000 € TTC	
16	Installations électriques	Maîtrise d'œuvre (consultation entreprises et marché de travaux)	2,4% du montant du marché de travaux	4 700 €	2 567 €	charges communes générales - charges exceptionnelles - exercice 2014-2015
17	Gestion des arbres	Travaux d'élagage	montant maximum	14 256 €	12 978 €	charges communes générales - charges exceptionnelles - exercice 2014-2015
19	Cour des mûriers	Travaux de réfection partielle du dallage en pierres	forfait	1 486 €	1 486 €	charges communes générales - charges courantes - exercice 2013-2014
21	Peinture Olympia	Remise en peinture escaliers vers garages	montant maximum	1 000 €	1 000 €	charges bâtiment Olympia - Charges exceptionnelles
Montant global				21 442 €	18 031 €	

4 GESTION DES ESPACES VERTS

4.1 ABATTAGE DES PINS N° 21, 43, 44, 45

Les abattages des pins dangereux doivent intervenir en complément de l'opération d'élagage réalisée en 2014 (cf.3.3). Dans le cadre des investigations faites à l'occasion de la mise au point cette opération, la dangerosité du pin n°21 dont l'abattage a été refusé par la dernière AG a été confirmée, avec un caractère d'urgence. Elles ont aussi confirmé la dangerosité des trois pins qui pendent au-dessus du grand parking face à l'Arlequin (n°43, 44, 45) dont le risque de chute avait déjà été identifié par l'ONF en 2008. L'entreprise Arbres et Collines a proposé l'abattage de ces arbres, en option dans son offre. Ces abattages ont été dissociés de l'opération d'élagage au stade de sa réalisation parce que, s'agissant d'éléments du patrimoine, cela nécessite un vote spécifique de l'AG, comme cela fut le cas pour le pin n°21 lors de la dernière AG.



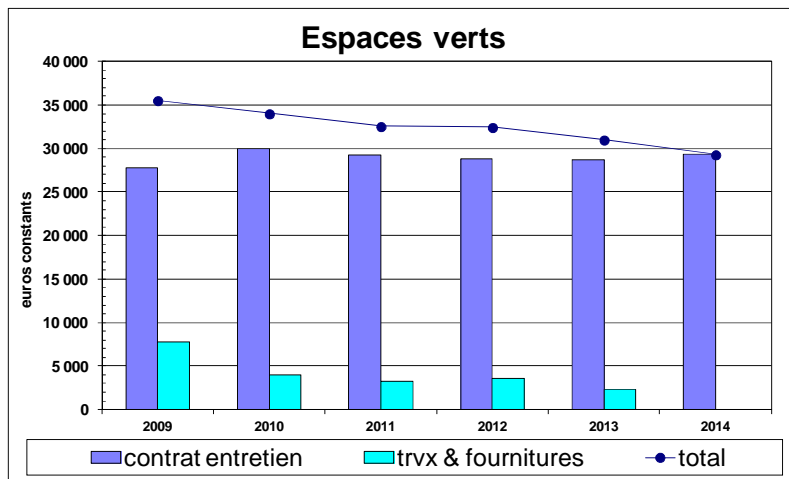
L'abattage de ces quatre pins est donc présenté au vote de l'AG 2015 sous deux résolutions : l'une pour le pin n°21, l'autre pour les pins n°43, 44, et 45. Le coût des travaux a été établi dans le cadre de la consultation lancée pour le choix d'un prestataire pour l'opération d'élagage des arbres, et donc dans un contexte concurrentiel. Il est donc proposé à l'AG de réaliser ces travaux et d'en confier la réalisation à la même entreprise que pour l'opération d'élagage, Arbres et Collines, pour le montant de 576 € TTC pour le pin n°21, et de 1200 € TTC pour l'ensemble des pins 43, 44, et 45, soit un budget global de 1 776 € TTC.

4.2 CONTRAT D'ENTRETIEN

Le contrat d'entretien courant des espaces verts est confié à l'entreprise EVS depuis plus de huit ans. La dépense pour le dernier exercice s'est établie à près de 30 000 € TTC. Les clauses de ce contrat sont aujourd'hui pour la plupart obsolètes et incomplètes. Le conseil syndical sortant s'était fixé l'objectif de le renouveler avec la perspective d'améliorer le service rendu. Il n'a pas pu être atteint, faute de disponibilités au sein du conseil syndical pour instruire la question, et compte tenu des autres objectifs déjà engagés et prioritaires. Il est proposé que la question soit reprise par le conseil syndical élu par la prochaine AG.

4.3 RENOUELEMENT DES VÉGÉTAUX ET PROGRAMME D'AMÉLIORATION

Le budget prévu pour le remplacement des végétaux et les travaux d'amélioration des espaces verts non prévus dans le cadre de l'entretien courant n'a pas été mobilisé sur le dernier exercice. On peut considérer cela comme raisonnable, considérant l'opération d'élagage réalisée dans le cadre des charges exceptionnelles. Pour l'exercice en cours et le suivant, la proposition présentée avec la révision du budget de porter ce poste de 2 000 à 3 000 €, offre la possibilité d'engager un programme d'action conséquent. Ce programme reste à concevoir, avec l'objectif qu'il soit équitablement réparti dans l'espace, échelonné dans le temps pour être compatible avec le financement disponible, et non générateur de charges d'entretien courantes excessives.



5 PETITS TRAVAUX D'ENTRETIEN ET D'AMÉLIORATION

Parmi les petits travaux d'entretien réalisés, en cours de réalisation, ou déjà prévus, une intervention mérite d'être signalée. Elle a déjà fait l'objet d'une commande et les travaux seront réalisés incessamment. Elle concerne l'installation de poteaux en bois afin d'empêcher le stationnement gênant devant le Bellevue, en complément et remplacement des poteaux métalliques existants, ainsi qu'à l'entrée du bloc garages. Le montant des travaux est inférieur à 1 000 € TTC.

6 TRAVAUX DE RÉNOVATION DES INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES

6.1 ÉQUIPEMENTS DES PARTIES COMMUNES ET ÉCLAIRAGE INTÉRIEUR

Les conditions de la consultation lancée auprès des entreprises ont été présentées au paragraphe 3.2. L'offre de la seule entreprise ayant répondu, VR-Énergie, s'avère recevable bien qu'elle ne puisse pas être opposée à une offre concurrente, parce qu'elle est conforme au cahier de charges de consultation, et parce que le montant des travaux s'avère très largement inférieur à l'estimation du maître d'œuvre. Les raisons de l'écart avec l'estimation du maître d'œuvre sont explicitées dans son rapport d'analyse d'offres. Il apparaît que le niveau de prix obtenu est très intéressant, inférieur de 48% à celui annoncé lors de la dernière AG, du fait principalement du contexte économique très favorable, et du regroupement dans une même opération des travaux prioritaires et des travaux de rénovation de l'éclairage intérieur. Le fait qu'aucune autre entreprise n'ait répondu s'explique par le volume des travaux, à la fois trop gros pour une entreprise artisanale, et trop faible pour une entreprise habituée à des programmes immobiliers ou des marchés publics. Le budget de l'opération est présenté dans le tableau ci-dessous. Il comprend la dépense de maîtrise d'œuvre confiée au cabinet Lumière et Couleur (M. Sanial) dans le cadre du contrat déjà négocié et qui a déjà été présenté lors de l'AG du 1^{er} avril 2014.

Lots de travaux		Marché de travaux					Maîtrise d'œuvre taux 1,6%	Montant total TTC	
		Montant HT			TVA 10%	montant TTC			
		Travaux prioritaires	éclairage intérieur	Total					
1	Bâtiment Arlequin	par bâtiment R+3	5 916 €	8 450 €	14 366 €	1 437 €	15 803 €	230 €	16 032 €
2	Bâtiment Bellevue								
3	Bâtiment Olympia								
4	Bâtiment Ste-Victoire								
5	Bâtiment Estaque	par bâtiment R+2	5 437 €	7 109 €	12 546 €	1 255 €	13 801 €	201 €	14 001 €
6	Bâtiment Hermitage								
7	Bâtiment Gd-Pin								
8	Bloc garages		2 150 €	4 750 €	6 900 €	690 €	7 590 €	110 €	7 700 €
9	Départ éclairage extérieur		4 938 €		4 938 €	494 €	5 432 €	79 €	5 511 €
Ensemble			47 064 €	59 876 €	106 940 €	10 694 €	117 635 €	1 711 €	119 346 €

Rapporté à chacun des types d'appartement et par bâtiments, les charges correspondantes, hors le bloc garages, s'établissent comme présenté dans le tableau suivant.

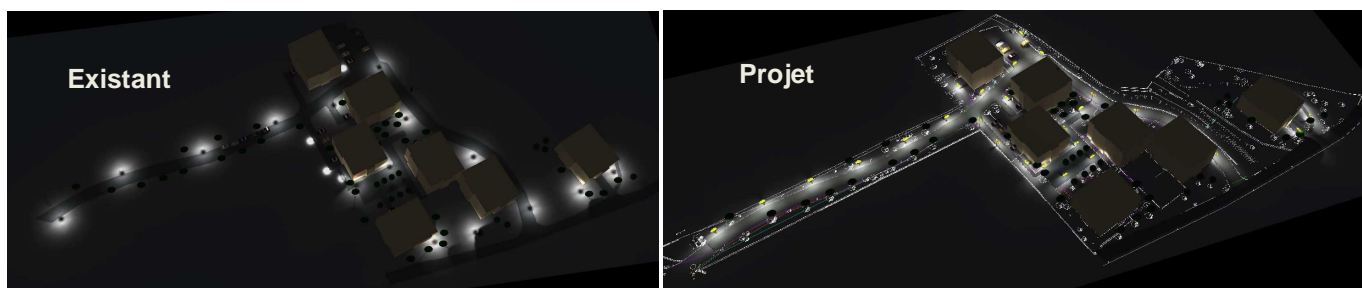
	T3	T4a	T4b	T5
Arlequin, Bellevue, Olympia, Ste-Victoire	1 161 €	1 335 €	1 289 €	1 649 €
Estaque, Hermitage, Gd-Pin	1 346 €	1 548 €	1 494 €	1 912 €

La décision de réaliser les travaux fait l'objet de la résolution présentée à l'AG. Elle porte d'une part sur la validation du projet de marché de travaux passé avec l'entreprise VR-Énergie pour un montant prévisionnel de 117 635 € TTC, et d'autre part sur l'affermissement de la tranche conditionnelle 2 du contrat de maîtrise d'œuvre passé avec Lumière et Couleur pour un montant égal à 1,6% du montant hors taxes des travaux, soit un montant prévisionnel de 1 700 € environ.

6.2 ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR

Le programme de rénovation de l'éclairage extérieur a été présenté lors l'AG 2014. Compte tenu de son coût prévisionnel important, elle avait décidé de le dissocier du programme des travaux relatifs aux équipements électriques des parties communes et d'éclairage intérieur, et de réexaminer la question à l'occasion de l'AG 2015.

Les images ci-dessous rappellent les résultats des simulations de l'éclairage extérieur dans la situation actuelle, et dans la situation future.



Simulations de l'éclairage extérieur

Au vu du niveau de prix obtenu pour le marché de travaux des équipements des parties communes et de l'éclairage intérieur, on peut s'attendre à un montant nettement inférieur au montant de 120 000 € TTC initialement estimé.

Considérant les enjeux du projet en termes de sécurité des biens et des personnes, de réduction des nuisances environnementales, d'économies d'énergie potentielles, mais aussi la nécessité de rénover à terme des équipements déjà obsolètes, il est donc proposé à la nouvelle AG de confier le mandat au conseil syndical et au syndic de poursuivre l'instruction de cette opération, avec l'assistance du cabinet Lumière et Couleur. L'objectif fixé est de présenter un projet de marché de travaux à l'AG 2016.

Les missions et honoraires du cabinet Lumière et Couleur ont fait l'objet d'une négociation :

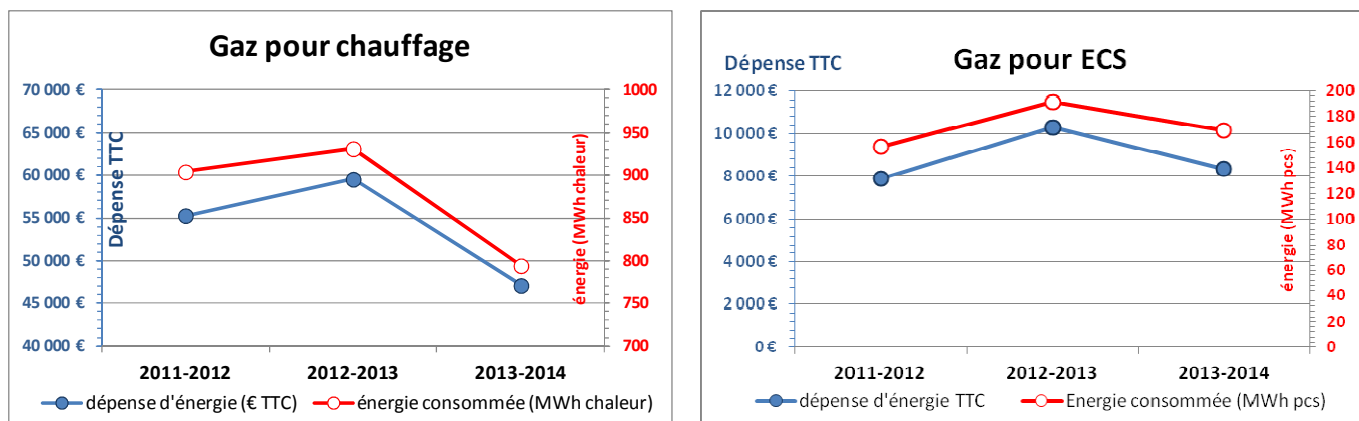
- La mission 1 correspondra à un complément de l'étude déjà présentée, à l'élaboration du dossier d'appel d'offres, et à l'analyse des offres d'entreprises recueillies. Le montant des honoraires est forfaitaire à 1022,87 € HT (pas de TVA). Cette mission sera intégrée dans le mandat demandé à la prochaine AG pour poursuivre cette opération.
- La mission 2 correspondra à la maîtrise d'œuvre en phase de réalisation des travaux. Le montant des honoraires sera calculé sur la base d'un taux du 2% applicable au montant HT du futur marché de travaux. Cette mission sera présentée au vote de l'AG 2016, en même temps que le marché de travaux.

7 CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE

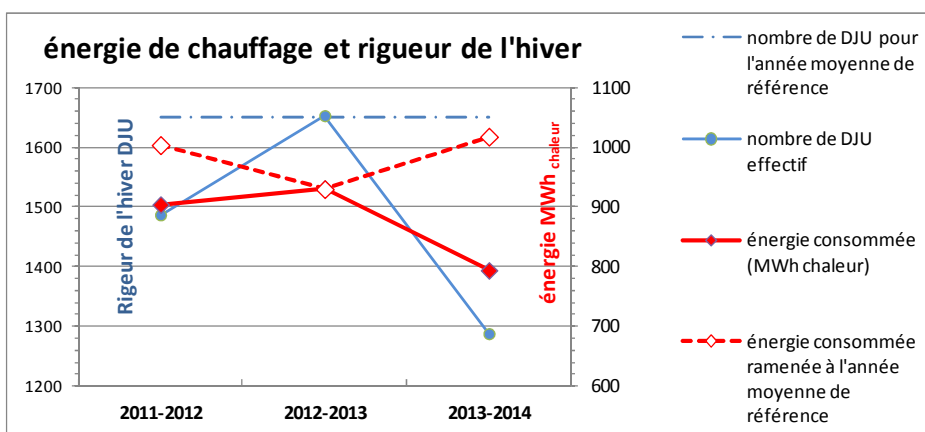
7.1 CONSOMMATION DE GAZ ET ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

La dépense correspondant à l'achat du gaz est le poste le plus important du bilan des charges courantes, soit 27% du total sur le dernier exercice. Les graphiques ci-dessous présentent l'évolution sur les trois derniers exercices de la dépense d'achat et de la quantité d'énergie consommée pour le chauffage d'une part, pour l'eau chaude sanitaire (ECS) d'autre part. Les chiffres sont tirés des bilans annuels réalisés par le cabinet ReneR dans le cadre du contrat d'assistance technique.

Pour l'ECS l'évolution dépend principalement de la variation du volume d'eau consommé et dans une moindre mesure de la variation du prix d'achat du gaz (cf. graphique « Gaz pour ECS »). Pour le chauffage, la consommation effective d'énergie et donc la dépense, dépend principalement de la rigueur de l'hiver, comme le montre le graphique ci-dessous (cf. graphique « Gaz pour chauffage »), basé sur la notion de DJU¹. Mais elle dépend aussi de l'efficacité de la gestion du système de chauffage. Sur le graphique « énergie de chauffage et rigueur de l'hiver » ci-dessous est représentée la variation de l'énergie consommée ramenée à l'année moyenne de référence, ce qui traduit la variation de l'efficacité de la gestion du système de chauffage. On observe que cette efficacité varie beaucoup d'une année sur l'autre et qu'elle est d'autant moins bonne que l'hiver est plus doux.



La consommation moyenne s'est établie à 980 MWh pour les trois derniers exercices. Le suivi de ce ratio permettra de vérifier l'efficacité des mesures prises pour améliorer la gestion du système de chauffage. Il permettra aussi de mieux cibler l'objectif budgétaire pour l'achat du gaz dans la mesure où il faut considérer l'année moyenne de référence pour la rigueur de l'hiver, et non pas la moyenne des consommations observées sur les exercices antérieurs.



Ces constats permettent de préciser le programme général des actions à conduire pour mieux maîtriser encore la consommation de gaz. Elles détermineront l'activité du conseil syndical pour le prochain mandat.

1. **Améliorer l'efficacité thermique des logements :** Le programme général a été présenté à l'AG 2009 à la suite du diagnostic énergétique réalisé. Dans ce domaine un très gros effort d'investissement vient d'être fait par les copropriétaires qui ont rénové leurs fenêtres (cf. 3.1). Il est encore trop récent pour en constater l'effet sur la consommation de gaz. Il devrait se traduire par une baisse significative dans le prochain bilan, à condition toutefois qu'un bon usage soit fait des robinets thermostatiques par tous les résidents d'une part, et que la gestion du système de chauffage par l'entreprise titulaire du contrat de gestion soit plus efficace d'autre part. Il reste encore un très gros effort d'investissement à faire puisqu'un peu plus de la moitié des surfaces de fenêtres n'ont pas encore été rénovées. L'opération groupée qui vient d'être réalisée à l'initiative et sous la conduite du conseil syndical peut servir de référence, compte tenu de son bilan très positif en termes d'effectifs, de coût, et de qualité de la réalisation. D'autres actions avaient été présentées à l'AG 2009. Toutes les toitures terrasses sont aujourd'hui isolées thermiquement. Deux autres actions restent envisageables, mais leur faisabilité doit être vérifiée. La première concerne la mise en place d'une ventilation contrôlée ; elle ne sera envisageable que lorsque la totalité des logements d'un même immeuble auront rénové leurs fenêtres. La seconde concerne l'isolation des planchers bas par les sous-sols ; elle mérite d'être envisagée à brève échéance.
2. **Inciter les résidents aux économies d'énergie :** Avec les robinets thermostatiques dans les logements et les vannes de régulation sur les colonnes installés en 2010, tous les résidents disposent aujourd'hui des moyens nécessaires pour mettre en œuvre un comportement responsable. Un dispositif complémentaire consisterait à la mise en place d'un comptage individuel de l'énergie de chauffage. Considérant les conclusions de l'étude de faisabilité présentée au paragraphe 7.2 ci-après, la mise en œuvre de ce principe n'est pas à l'ordre du jour.

¹ Les degrés jour unifiés (DJU) permettent de réaliser des estimations de consommations d'énergie thermique en proportion de la rigueur de l'hiver (d'après WIKIPEDIA). Pour Aix en Provence, l'année moyenne de référence correspond à 1651 DJU (d'après ReneR).

3. **Améliorer l'efficacité énergétique pour la production de chaleur** : Là encore, un très gros effort financier a été réalisé en 2010 avec la rénovation de la chaufferie. Il s'est avéré très profitable puisque le retour sur investissement est intervenu en moins de trois ans. Un progrès reste possible qui concerne la production de chaleur pour l'ECS, avec la mise en place d'un ballon de régulation, comme présenté au paragraphe 7.3.2.
4. **Améliorer l'efficacité de la conduite de l'exploitation** : L'objectif est de réduire autant que possible la consommation d'énergie en référence à la valeur de 980 MWh correspondant à la consommation actuelle effective d'une année climatique moyenne. La prochaine échéance du contrat de gestion offre l'opportunité d'introduire de nouvelles clauses contractuelles pour inciter l'exploitant à viser ce même objectif. Les conditions du renouvellement du contrat de gestion du chauffage sont présentées au paragraphe 7.3.

7.2 COMPTAGE INDIVIDUEL DE L'ÉNERGIE DE CHAUFFAGE

D'après le décret n°2012-545 du 23/04/2012, l'échéance pour la mise en place d'appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage collectif est fixée au 31 mars 2017. Mais cette obligation ne s'applique pas si la consommation d'énergie pour le chauffage est inférieure au seuil de 150 kWh par m² de surface habitable et par an, fixé par l'arrêté du 27 août 2012. La moyenne pour les trois dernières années s'établit à 128 kWh/m². Elle est bien inférieure à ce seuil ; il n'y a donc pas d'obligation pour le Parc Cézanne. Mais cela ne doit pas nous empêcher d'envisager ce principe pour améliorer la maîtrise des dépenses. Le conseil syndical a donc exploré la faisabilité d'un système de répartition des frais de chauffage par comptage de l'énergie dans chaque appartement.

Deux solutions techniques sont a priori disponibles : le compteur d'énergie ; les boîtiers de mesures sur les radiateurs.

La solution du compteur d'énergie suppose de mettre en place deux appareils par appartement, l'un sur l'arrivée/départ du circuit des radiateurs, l'autre sur l'arrivée/départ du circuit des ventilo-convecteurs (séjours). En pratique, dans le contexte du Parc Cézanne, compte tenu de la configuration des arrivées/départs sur la colonne montante, noyées dans la dalle de plancher, cette solution ne s'avère pas faisable du point de vue économique.

Reste donc la solution proposée par les deux entreprises consultées : OCEA et La Générale Industrielle. Elle met en œuvre des répartiteurs électroniques placés sur chaque radiateur. Ils mesurent la température de surface du radiateur, convertissent cette donnée en indice de consommation et permettent la « télé-relève », relevé depuis l'extérieur du logement. Le coût annuel de gestion estimé sur la base des offres reçues s'établirait à 3 200 € TTC environ. D'après l'ADEME, l'individualisation des charges permet de réaliser des économies d'énergie de l'ordre de 10 à 15% environ. Se basant sur la dépense moyenne de gaz pour la seule fonction chauffage sur les trois dernières années, l'économie potentielle est estimée de 5 600 à 8 400 € TTC. Soit un gain net de 2 500 à 5 400 € par an, soit 1 à 2% des charges courantes. Il faut noter cependant que dans le cas particulier du Parc Cézanne, les ventilo-convecteurs ne peuvent pas être équipés de ces appareils ; ils seront donc sollicités plus qu'aujourd'hui, et l'économie réalisée sera donc vraisemblablement moindre que celle estimée ci-dessus.

Le potentiel d'économie reste donc a priori intéressant, mais encore trop incertain. La fiabilité du système basé sur un boîtier installé sur chaque radiateur avec une pondération de la mesure en fonction du positionnement dans l'appartement et dans l'immeuble, reste elle aussi incertaine, avec des risques forts de contestation des résultats en raison notamment de la complexité du système de pondération des mesures. Le conseil syndical a donc considéré qu'il était prématuré de proposer la mise en œuvre de ce système, et qu'il était judicieux d'attendre les résultats de la gestion dans le cadre du contrat renouvelé, en termes d'économies d'énergie.

7.3 RENOUVELLEMENT DU CONTRAT DE GESTION

7.3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le contrat de gestion du chauffage a été confié à DALKIA en mai 2010 dans le cadre de l'opération de rénovation de la chaufferie, pour une durée de cinq ans. L'échéance a été portée à fin juin 2015 pour permettre le bouclage administratif du contrat après la fin de la saison de chauffe qui se terminera le 15 mai 2015.

Une opération de renouvellement de ce contrat a donc été lancée en octobre 2014. Elle a été réalisée avec le concours du cabinet ReneR, déjà titulaire du contrat d'assistance technique pour la gestion courante du chauffage. Sa prestation a consisté à établir le dossier de consultation des entreprises, à analyser les offres, et à assister le maître d'ouvrage pour négocier la mise au point du projet du nouveau contrat présenté au vote de l'AG. La rémunération prévue pour l'ensemble de ces prestations est fixée à 3 360 € TTC, imputable sur les charges courantes de l'exercice comptable en cours.

Le nouveau contrat sera un contrat de type « marché chaleur », avec les mêmes trois composantes que le marché actuel, soit P1 pour la fourniture de l'énergie gaz, P2 pour la conduite de l'exploitation et l'entretien courant, et P3 pour la garantie totale.

Pour inciter l'exploitant aux économies d'énergie la composante P1 comprendra, comme le marché en cours, un intéressement sur le rendement énergétique. Mais le fait nouveau est qu'il comprendra en outre une clause d'intéressement par rapport à un engagement sur la consommation d'énergie, de sorte que l'entreprise sera incitée

à lutter contre la surchauffe des logements et le gaspillage d'énergie. De ce fait l'entreprise sera motivée pour porter plus d'attention sur la question de l'équilibrage du réseau de distribution pour mieux répartir la chaleur produite, afin de ne pas surchauffer beaucoup de logements, comme c'est le cas aujourd'hui, pour satisfaire la demande des plus mal lotis. On peut espérer aussi que parmi les logements ayant fait l'objet de la rénovation des fenêtres figurent ceux qui se trouvaient être les plus défavorisés, de sorte que les courbes de chauffe (consignes de régulation) pourront être sensiblement abaissées.

L'engagement de consommation d'énergie est fixé pour une année climatique moyenne, soit 1651 DJU. La température contractuelle n'est pas modifiée par rapport au contrat actuel ; elle reste fixée à 21°C dans tout appartement, rénové ou non, tant que la température extérieure ne descend pas en-dessous de -5°C. Par application de cette clause, toute économie réalisée par rapport à l'objectif de consommation est partagée à proportion des 2/3 pour la copropriété et d'un tiers pour l'entreprise. À l'inverse si la quantité de combustible est supérieure à l'engagement fixé, l'entreprise n'est rétribuée qu'à hauteur du tiers du dépassement.

7.3.2 TRAVAUX COMPLÉMENTAIRES

La composante P3 du contrat couvre le remplacement des matériels vétustes ainsi que les dommages d'usure. L'entreprise assure la réparation ou le remplacement à l'identique pour maintenir les installations en état de fonctionner. La copropriété est dégagée de tout souci financier en cas d'intervention lourde, sauf en cas d'amélioration du système, où sa contribution peut être légitimement sollicitée. Le renouvellement du contrat est donc l'occasion de réaliser quelques travaux d'amélioration, compte tenu du retour d'expérience à l'issue des cinq premières années de fonctionnement depuis le passage au gaz. C'est aussi l'occasion de négocier un prix pour le remplacement des ventilo-convecteurs défectueux, à charge de chacun des copropriétaires intéressés. La réalisation de ces travaux a fait l'objet d'une mise en concurrence dans le cadre de la consultation d'entreprises pour le renouvellement du contrat de gestion. Les coûts correspondants sont intégrés dans la composante P3 du projet de contrat. Les natures de ces travaux sont décrites ci-après.

1. **Ballon de stockage** sur le circuit primaire ECS : L'intérêt de ce ballon est d'obtenir un meilleur fonctionnement de la chaudière dédiée à la production d'ECS, avec moins de cycles courts, et donc un meilleur rendement de production de chaleur pour l'ECS, mais aussi un allongement de la durée de vie de certaines pièces qui pourraient s'user plus vite à cause d'une trop grande fréquence des cycles de fonctionnement. Avec l'amélioration du rendement contractuel proposé par les entreprises, l'économie d'énergie réalisée permettra d'amortir l'investissement en moins de sept ans.
2. **Robinets de prise d'eau**: Il s'agit de mettre en place deux robinets, l'un sur le départ et l'autre sur le retour du circuit ECS en chaufferie, pour permettre le prélèvement d'échantillons aux fins d'analyses bactériologiques, notamment pour le contrôle des légionnelles.
3. **Adoucisseur** : il s'agit d'installer en chaufferie un appareil qui permettra de traiter les quantités d'eau rapportées dans le circuit de chauffage pour compenser les quantités d'eau perdues pour cause de fuites, afin de limiter le risque de corrosion des canalisations. L'intérêt de ce dispositif est apparu à la suite de l'importante casse intervenue à l'angle et à l'extérieur du bâtiment Hermitage.
4. **Ventilo-convecteurs** : Il s'agit de proposer un prix concurrentiel aux copropriétaires qui souhaitent remplacer leurs ventilo-convecteurs défectueux. Deux modèles sont spécifiés : le grand modèle correspond au séjour des T5 des rez-de-chaussée et derniers étages, le petit modèle à tous les autres appartements. Les prix sont précisés au paragraphe suivant.

7.3.3 CONSULTATION DES ENTREPRISES ET ANALYSE DES OFFRES

Le dossier de consultation des entreprises élaboré par le cabinet ReneR a été adressé le 15 décembre 2014 à quatre entreprises : DALKIA, COFELY, TEI, ST-PAUL. Seules les trois premières ont remis une offre. Ces trois offres ont été ouvertes le 15 janvier 2015 et le cabinet ReneR a procédé à leur analyse. Son rapport est joint à la convocation de l'AG. L'offre de TEI ne comportant pas de proposition sur la composante P1, elle s'est avérée incomplète. Elle a donc été écartée. Le tableau suivant présente la synthèse de la comparaison des offres, après analyse et mises au point avec chacune des deux entreprises.

En ce qui concerne la production de chaleur (P1), DALKIA a proposé trois offres tarifaires, et COFELY deux. Ces offres sont basées sur les derniers tarifs connus à la date de la remise des offres, soit décembre 2014. On note que, quel que soit le type de tarif, fixe ou indexé, le classement des offres reste financièrement favorable à DALKIA. Les tarifs fixes s'avèrent à ce stade plus avantageux, mais il n'est pas encore possible d'y souscrire tant que la décision de l'AG n'aura pas été prise. L'évolution des tarifs d'ici là reste incertaine, même si la tendance est aujourd'hui plutôt favorable. La copropriété disposant de la possibilité de souscrire chez le fournisseur de son choix, elle recherchera la meilleure offre le moment venu. Par mesure de précaution il a donc été retenu à ce stade le principe du tarif indexé B1 proposé par DALKIA et de l'appliquer aussi à l'offre de COFELY. En ce qui concerne l'engagement de consommation, COFELY a proposé un objectif de 880 MWh et DALKIA de 850 MWh. Les écarts par rapport à la consommation actuelle de référence, soit 980 MWh, sont importants et traduisent l'impact d'une gestion beaucoup plus rigoureuse de la température des logements et la prise en compte des investissements réalisés pour le changement des fenêtres. Mais il a été jugé plus prudent à ce stade de limiter l'objectif à 880 MWh pour mieux maîtriser la transition et limiter les risques de conflits entre le gestionnaire du contrat et les usagers,

étant entendu qu'il est prévu que cet objectif puisse être renégocié au vu des résultats obtenus. Il est important de noter que le choix d'aligner l'offre de DALKIA sur celle de COFELY pour cet objectif n'impacte pas le classement qui reste financièrement favorable à DALKIA. Les consommations de gaz pour l'ECS sont calculées en considérant les rendements proposés par les entreprises associés à la mise en place du ballon de régulation mentionné ci-dessus. Au final, sur le poste P1, l'offre de DALKIA s'avère financièrement la plus avantageuse. Avec le tarif retenu à ce stade, malgré l'objectif de baisse de la consommation, la dépense annuelle pour l'achat du gaz se trouve légèrement augmentée par rapport au contrat actuel qui bénéficie d'un tarif exceptionnellement bas. Mais la perspective d'obtenir un tarif plus favorable au moment de la signature du contrat laisse espérer que cette dépense restera stable.

Pour la composante P2, on constate logiquement une augmentation sensible de la part chauffage par rapport au contrat actuel, du fait d'une vigilance plus grande de l'exploitant pour la conduite des installations. Cette

hausse est légèrement compensée par une baisse du coût correspondant au traitement de l'eau. Sur ce poste, l'offre de DALKIA est financièrement moins disante.

La composante P3 est très largement augmentée par rapport au contrat actuel pour deux raisons légitimes. Le contrat actuel étant intervenu dans la foulée des travaux de rénovation de la chaufferie, la plupart des équipements étaient sous garantie du fabricant et le risque d'incident était alors très faible, tandis que certains équipements, sur les sous-stations notamment, devront être changés au cours des cinq prochaines années dans le cadre du contrat. En outre l'impact sur le budget du poste P3 des travaux complémentaires d'amélioration réalisés à la demande de la copropriété est important ; mais on a vu qu'il est en partie compensé par une moindre consommation d'énergie. Sur ce poste, l'offre de DALKIA est également financièrement moins disante.

En conclusion de l'analyse des deux offres recueillies à l'issue du processus de consultation des entreprises, il s'avère que l'offre de l'entreprise DALKIA est financièrement moins disante. L'écart avec l'offre de l'entreprise COFELY s'établit à 4,7% du montant de l'offre de DALKIA.

Le choix de l'entreprise est donc présenté au vote de l'AG :

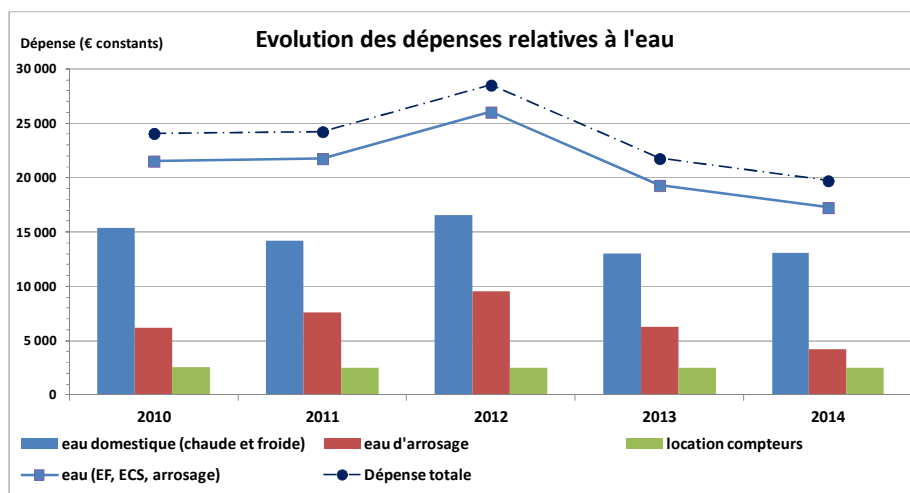
- L'entreprise DALKIA présente l'offre financièrement moins disante. Elle possède une bonne connaissance des installations qu'elle gère depuis les travaux de rénovation de la chaufferie qu'elle a elle-même réalisés. La clause d'intéressement aux économies d'énergie impliquera une gestion beaucoup plus rigoureuse que celle mise en œuvre jusqu'ici, en ce qui concerne notamment l'équilibrage du réseau de distribution qui n'a jamais été correctement réalisé.
- L'offre de l'entreprise COFELY s'avère sensiblement plus chère à ce stade. Mais elle dispose d'une très bonne réputation. Elle est susceptible d'apporter une impulsion nouvelle en termes de gestion qui pourrait se traduire par une performance énergétique supérieure.

Quant au choix du tarif gaz, il est proposé à l'AG de confier le mandat au syndic et au conseil syndical de rechercher avec l'assistance du cabinet ReneR la meilleure offre auprès des fournisseurs dans l'intervalle de la signature du marché qui interviendra au mois de juin prochain.

Marché chauffage - Comparaison des offres							
Natures de dépenses		unité	DALKIA	COFELY	Contrat actuel		
P1	Chauffage	Prix HT du MWh pcs (tarif B1 DALKIA)	€	43,08	43,08	37,13	
		Rendement	%	97%	98%	97%	
		Coefficient de vente	-	1,04	1,05	1,04	
		Prix du MWh chaleur	HT	€	51,32	51,29	44,23
			TTC (20%)	€	61,59	61,54	53,08
		Engagement / consommation (21°C)	MWh _{chaleur}	880	880	980	
		Dépense effective	€	54 195	54 158	52 018	
	Abonnement TTC (TVA 5,5%)	€	1 432	1 289	1 432		
	Total P1 chauffage	€	55 627	55 446	53 449		
	ECS	Prix HT du MWh pcs	€	43,08	36,34	37,13	
		Coefficient de vente	-	1,04	1,05	1,04	
		énergie kWh _{pcs} par m ³	MWh _{pcs} /m ³	0,100	0,135	0,105	
		Dépense HT par m ³	€	4,48	5,15	4,05	
		Dépense TTC - 1700 m ³ (TVA 20%)	€	9 140	10 508	8 271	
TICGN Calcul par ReneR		€	3 786	3 786	3 786		
Dépense totale TTC		€	68 552	69 741	65 507		
P2	Chauffage	Montant total TTC	€	3 920	4 469	3 179	
		Par m3	€	0,30	0,30	0,40	
	ECS (1700 m ³)	montant total HT	€	510	510	680	
		montant total TTC	€	561	561	748	
Dépense totale TTC			4 481	5 030	3 927		
P3	Montant HT	€	3 150	4 837	646		
	Clause de transparence	Coefficient de vente	-	1,20	1,25	1,50	
		Coût horaire HT	€	54	60		
Montant total TTC		€	3 528	5 417	724		
Dépense annuelle totale TTC		€	76 561	80 188	70 157		
Ventiloconvecteurs	Grand modèle	€ HT	558	638			
	Petit modèle	€ HT	546	605			
Moins disant		€ TTC	76 561				
écart par rapport au moins disant		€ TTC	0	3 626			
		%	0,0%	4,7%			
Classement			1	2			
écart par rapport au contrat actuel		€ TTC	6 404	10 031			
		%	9%	14%			

8.1 ÉVOLUTION DES DÉPENSES

Le montant global des dépenses liées à l'usage de l'eau s'est établi à près de 20 000 € TTC sur le dernier exercice, soit de l'ordre de 9% du montant global des charges courantes. Elles recouvrent le coût de l'achat de l'eau à la Ville, et les charges de gestion des compteurs d'eau individuels. Le graphique ci-contre présente l'évolution de ces dépenses par natures, au cours des cinq derniers exercices. La baisse observée sur les deux derniers exercices est principalement due à la mise en place d'un réseau dédié à l'arrosage desservi par un nouveau poste de livraison par la Ville (compteur vert).

**Eau d'arrosage**

L'eau pour l'arrosage des espaces verts est comptabilisée depuis fin juillet 2013 par un compteur spécifique, ce qui permet de lui appliquer un tarif plus avantageux. Au terme de la première année complète de fonctionnement du compteur vert, il apparaît qu'il a permis une économie proche de 3000 € sur le dernier exercice comptable, soit environ le tiers de l'investissement réalisé en 2013 pour sa mise en place et pour l'adaptation du réseau d'arrosage. Cette économie est due au fait que le prix du mètre cube d'eau, soit 1,49 € TTC, est inférieur de 42% à celui de l'eau domestique. Avant la mise en place du compteur vert, la dépense d'eau imputée à l'arrosage (charges communes) était considérée comme la différence entre le coût total d'achat de l'eau à la Ville et le coût total des volumes comptabilisés par les compteurs individuels d'eau chaude et froide (charges privatives). Lui était donc imputée toute la dépense correspondant aux volumes non comptabilisés par les compteurs individuels, y compris ceux dus aux dysfonctionnement de ces compteurs. Aujourd'hui, avec le compteur vert il est possible d'améliorer la précision de la ventilation de la dépense d'achat d'eau entre charges communes et charges privatives, et de réaliser un suivi plus efficace de la consommation d'eau et de ses différents usages. En matière d'arrosage, une attention particulière sera portée à la gestion du réseau d'arrosage dans le cadre du renouvellement du contrat d'entretien des espaces verts évoqué au paragraphe 4.2, avec l'objectif de réduire la consommation qui représente de l'ordre du tiers du volume total consommé.

Eau domestique

La consommation d'eau domestique est comptabilisée par les compteurs individuels d'eau froide et d'eau chaude, et par le compteur général dans le poste de livraison de la Ville. Sur le dernier exercice le volume global s'est établi à un peu moins de 5 200 m³, soit une moyenne 69 m³ par logement, dont 20 m³ d'eau chaude, et pour un prix unitaire de 2,52 €/m³.

8.2 CONTRAT DE GESTION DES COMPTEURS INDIVIDUELS

Le contrat de location/gestion des compteurs individuels d'eau chaude et d'eau froide est attribué à l'entreprise La Générale Industrielle depuis très longtemps. Il a représenté sur le dernier exercice une dépense d'un peu moins de 2 500 € TTC, soit 19% de la dépense d'achat d'eau domestique.

Ce contrat a fait l'objet d'une consultation d'entreprises pour le renouveler. L'objet du nouveau contrat reste le même que l'ancien, c'est-à-dire la location des compteurs individuels d'eau chaude et d'eau froide et la réalisation des relevés annuels. Mais il comporte l'obligation de changer tous les compteurs au démarrage du contrat pour les remplacer par des compteurs neufs équipés d'un émetteur radio pour permettre la télé-relève, ce qui supprime la nécessité d'entrer dans les appartements. Les compteurs pour l'eau chaude seront du type « vitesse » comme aujourd'hui. Mais les compteurs d'eau froide seront du type « volumétrique » car celui-ci est plus fiable pour comptabiliser les petits débits, notamment les fuites de chasse d'eau. Le contrat prévoit également la mise en place systématique de clapets anti retour (AR) sur chacune des deux arrivées d'eau pour supprimer les « retours d'eau » causés généralement par des robinets mitigeurs défectueux, et supprimer ainsi le préjudice d'usage et le risque sanitaire pour cause de défaillance dans tout autre logement. Il prévoit également en option le changement des vannes de garde des compteurs par des vannes quart de tour. La durée du contrat est fixée à dix ans pour permettre à l'entreprise d'amortir son investissement initial sur la durée de vie des compteurs. Compte tenu de

cette durée et donc du montant cumulé du contrat, le choix du prestataire et le projet de contrat sont présentés au vote de l'assemblée générale de la copropriété.

Deux entreprises ont remis une offre : La Générale Industrielle, titulaire du contrat en cours ; OCEA (groupe Suez). Le tableau ci-dessous présente la comparaison synthétique de ces offres.

Avec une dépense annuelle de 2 380,50 € TTC, l'offre de La Générale Industrielle s'avère la plus intéressante, d'autant plus que la pose de clapets AR intégrés aux compteurs est gratuite, tandis qu'avec l'offre d'OCEA il faut consentir un investissement initial de 990 € TTC. En outre le remplacement des vannes de garde est plus avantageux avec l'offre de La Générale Industrielle.

Avec l'offre de La Générale Industrielle, le budget annuel est donc diminué de 4% par rapport au budget actuel, tandis que la qualité de service se trouve largement améliorée.

Renouvellement du contrat de relevé des compteurs d'eau

Comparaison des offres

Générale Industrielle (offre du 22 décembre 2014)								
	Spécifications	marque/ modèle	Location compteur (annuelle)		clapets AR (location)			changement vannes 1/4 tr (par vanne)
			par compteur	total (75)	intégré au compteur	en laiton		
						par compteur	total (75)	
Eau froide	volumétrique ; classe C ; lecture directe ; émetteur radio ; entraînement magnétique ; filetage 20x27	SAPPEL ou ITRON	15,87 €	1 190,25 €	gratuit	3,43 €	257,25 €	13,91 €
Eau chaude	vitesse ; classe C ; lecture directe ; émetteur radio ; entraînement magnétique ; filetage 20x27	SAPPEL ou ITRON	15,87 €	1 190,25 €	gratuit	3,43 €	257,25 €	13,91 €
total				2 380,50 €			514,50 €	
Rappel du contrat actuel (dernier exercice)				2 481,27 €				

OCEA (offre du 06 décembre 2014)								
	Spécifications	marque/ modèle	Location compteur (annuelle)		clapets AR (investissement initial)		changement vannes 1/4 tr (par vanne)	
			par compteur	total (75)	par compteur	total (75)	au cas par cas	systématique
Eau froide	non précisé	?	18,40 €	1 380,00 €	6,60 €	495,00 €	38,50 €	19,80 €
Eau chaude	non précisé	?	16,57 €	1 242,75 €	6,60 €	495,00 €	38,50 €	19,80 €
total				2 622,75 €		990,00 €		

Il est donc proposé à l'AG de passer le contrat avec La Générale Industrielle, pour un montant annuel de 2 380,50 € TTC, pour une période de 10 ans, soit une dépense cumulée de 23 805 € TTC, hors révision de prix.

8.3 RÉDUCTEUR DE PRESSION GÉNÉRAL

Cet appareil est installé dans un regard à l'entrée principale de la résidence, juste en aval du point de livraison d'eau par la Ville. Il a pour fonction de limiter la pression en aval à une valeur de consigne de 6 bars. Cet appareil a fait l'objet d'un contrôle à l'occasion de la dernière visite technique du cabinet ReneR. Il est fonctionnel, mais il doit être remplacé parce qu'il a dépassé sa durée de vie conventionnelle (30 ans). Les conditions de son installation doivent être réexaminées pour qu'il soit mieux intégré dans le contrôle continu des équipements de la résidence. Compte tenu du coût important de cette opération, estimée en première approximation entre trois et cinq mille euros, un vote de l'AG est nécessaire. Faute de temps, l'instruction de cette affaire n'a pas pu être achevée avant la convocation de l'AG pour lui présenter un programme de travaux détaillé et des offres d'entreprises. Pour ne pas reporter cette action d'une année, il est donc proposé au vote de l'AG de confier le mandat au syndic et au conseil syndical de préciser le programme d'intervention, et de faire réaliser ces travaux par une entreprise spécialisée après mise en concurrence, pour un budget global ne dépassant pas 5 000 € TTC. Il sera rendu compte de l'exécution de ce mandat à l'occasion de l'AG 2016.

9 ASCENSEURS

Le contrat de maintenance des ascenseurs est confié à OTIS depuis l'opération de rénovation réalisée en 2009.

La question du renouvellement de ce contrat s'est posée à l'occasion de l'instruction du changement des lignes téléphoniques pour retransmission des alarmes. Chaque ascenseur est équipé d'une alarme retransmise vers le centre de télé-contrôle de l'exploitant. Le support de cette liaison est aujourd'hui constitué par une ligne téléphonique analogique (ligne fixe). Le coût annuel des sept contrats passés avec ORANGE s'est établi à environ 2 000 € TTC pour le dernier exercice. Il a été suggéré de remplacer ces liaisons fixes par des liaisons sans fil, avec pour objectif principal de diminuer les charges récurrentes de communications, mais aussi de faciliter les

interventions de l'ascensoriste en supprimant la coordination nécessaire avec l'opérateur des lignes fixes. Cela suppose d'installer un module GSM² dans la machinerie de chaque ascenseur, avec un coût d'investissement initial relativement important, mais qui doit pouvoir être amorti en quelques années.

Dans un premier temps, le syndic a demandé à OTIS une offre de prix pour l'installation des modules GSM et pour un avenant au contrat de maintenance couvrant la prise en charge de la gestion des nouvelles liaisons téléphoniques sans fil et les frais de communications. Le coût des modules GSM ayant été jugé excessif, le syndic a demandé à OTIS de reconsidérer son offre et a sollicité une offre concurrente auprès de l'entreprise KONÉ. Celle-ci a présenté une offre plus avantageuse pour le changement des lignes téléphoniques, mais a aussi proposé une offre pour reprendre le contrat de maintenance qu'elle avait perdu à l'occasion de l'opération de mise en conformité réalisée en 2009.

La copropriété dispose donc de deux possibilités pour renouveler le contrat de maintenance et changer les lignes téléphoniques. Les conditions financières sont présentées dans le tableau ci-dessous.

Maintenance des ascenseurs et retransmissions d'alarmes		Dépense annuelle				investmt carte GSM		
		contrat de maintenance *		Commun ^{ions} GSM alarmes	Total			
Offre KONE	par ascenseur	HT	1 350,00 €	intégrées à la redevance annuelle	HT	1 350,00 €	HT	500,00 €
		TTC	1 485,00 €		TTC	1 485,00 €	TTC	550,00 €
	ensemble copro	TTC	10 395,00 €		TTC	10 395,00 €	TTC	3 850,00 €
Contrat OTIS	par ascenseur	R+3	1 660,10 €	156,96 €	R+3	1 817,06 €	R+3	658,24 €
		TTC	1 554,02 €	156,96 €	R+2	1 710,98 €	R+2	658,24 €
	ensemble copro	TTC	11 302,46 €	1 098,72 €	TTC	12 401,18 €	TTC	4 607,68 €
écart	[OTIS - KONE]	TTC	907,46 €	1 098,72 €		2 006,18 €		757,68 €
	(OTIS - KONE)/OTIS	%	8,0%	100,0%		16,2%		16,4%

* Le contrat comprend la prise en charge des pièces comprenant les composants listés pour les contrats de type "étendu" défini par le guide AFNOR FD P82-022 de septembre 2005.

Pour le contrat de maintenance et la prise en charge des coûts de gestion et de communication des lignes téléphoniques GSM, KONÉ propose un montant annuel de 10 395,00 € TTC. Dans les mêmes conditions le coût annuel du contrat OTIS doit être porté à 12 401,18 € TTC avec les charges relatives aux lignes téléphoniques. L'offre de KONÉ s'avère beaucoup plus avantageuse, avec un écart de 16% par rapport au coût du contrat renégocié avec OTIS. Pour l'installation des modules GSM, l'offre de KONÉ s'avère là aussi plus avantageuse, avec le même écart voisin de 16% par rapport à celle d'OTIS. L'offre de KONÉ s'avère donc largement plus avantageuse, sur tous les points, qu'il s'agisse du contrat de maintenance, des charges récurrentes pour les liaisons téléphoniques, et du coût d'installation des modules GSM.

Considérant la dépense annuelle globale actuelle pour le contrat de maintenance et les charges liées aux lignes téléphoniques, on note que le contrat proposé par KONÉ permettra une économie annuelle très proche de 2 900 €, soit 22% du budget annuel actuel pour ces deux postes. Cette économie permettra d'amortir l'investissement pour les modules GSM en à peine un peu plus d'un an.

Le conseil syndical et le syndic ont donc décidé de proposer à l'AG :

- De confier le contrat de maintenance des ascenseurs à l'entreprise KONÉ pour un montant annuel de 10 395 € TTC, y compris les charges liées aux lignes téléphoniques utilisées pour la télétransmission des alarmes.
- De faire réaliser l'installation des modules GSM par cette même entreprise KONÉ, pour le montant de 3 850 € TTC, à imputer au titre des charges exceptionnelles.

10 FIBRE OPTIQUE

L'AG du 19 février 2013 a autorisé le syndic à régulariser la convention proposée par ORANGE pour le raccordement de la copropriété au réseau FTTH³. Par lettre du 6 mai 2014, ORANGE a signifié à notre syndic la dénonciation de la convention signée le 27/06/2013, pour des raisons « opérationnelles » et faute d'avoir pu tenir le délai contractuel de six mois pour procéder au raccordement. Aujourd'hui, le quartier de La Torse est équipé du réseau « très haut débit » et le point de raccordement prévu pour notre résidence se situe dans l'armoire située sur le trottoir entre l'entrée principale et le chemin du Marbre Noir. Mais, alors que les résidences voisines (Hameaux et Val de la Torse) sont raccordées depuis le printemps dernier, le Parc Cézanne ne l'est toujours pas. À ce jour, malgré l'engagement pris par ORANGE de nous « faire part de toute solution technique envisageable », nous n'avons aucun retour direct en provenance de l'opérateur. Selon les informations qui ont pu être obtenues

² Global System for Mobile Communications (GSM)

³ FTTH : de l'anglais « Fiber to the Home » qui signifie « fibre optique jusqu'au domicile ».

fortuitement, et confirmées par le biais de notre syndic, les raisons qui font que notre copropriété n'est toujours pas raccordée au point d'aboutement, sont d'ordre technique, et liées au fait qu'une portion de la liaison qui reste à construire jusqu'aux logements serait aérienne et portée par des poteaux ErDF. Beaucoup d'autres résidences et maisons individuelles du quartier sont dans le même cas.

Parallèlement aux relances effectuées par le syndic auprès de l'opérateur, le conseil syndical s'est mobilisé pour tenter de débloquer la situation. Plusieurs réunions sont intervenues avec M. Paoli, adjoint au maire en charge du développement du réseau Très Haut Débit, à l'initiative du Comité d'Intérêt de Quartier (CIQ). Une nouvelle demande a été adressée à ORANGE par le conseil syndical dans le cadre d'une action coordonnée par le CIQ au niveau de l'ensemble du quartier. À ce jour, aucune date précise ne peut être annoncée pour le raccordement de la résidence. Mais les quelques informations recueillies laissent espérer que la situation pourrait être débloquée dans un avenir « pas trop lointain ». M. Béridot dispose toujours du pouvoir de signer une nouvelle convention dès qu'ORANGE la sollicitera, sans nécessiter un nouveau vote de l'AG. Le conseil syndical continuera à œuvrer pour le déblocage de la situation et veillera à la mise en œuvre de cette convention.

11 PROTECTION INCENDIE

Conformément à l'arrêté du 5 février 2013, la mise en place d'un détecteur de fumée est obligatoire à compter du 8 mars 2015 dans tous les logements. L'emplacement à privilégier se situe dans la circulation desservant les chambres.

Dans les parties communes, l'obligation d'installer des blocs-portes coupe-feu ne concerne pas la résidence dont les bâtiments sont classés dans la deuxième famille (habitations collectives comportant au plus trois étages sur rez-de-chaussée) au titre de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation. Par contre, s'agissant d'immeubles collectifs d'habitation dont la demande de permis de construire a été déposée avant le 5 mars 1987, les plans des sous-sols et du rez-de-chaussée ainsi que les consignes à respecter en cas d'incendie devront être affichés dans les halls d'entrée, près des accès aux escaliers et aux ascenseurs. Un devis a été demandé. La dépense sera imputée au titre du budget d'entretien et des petites réparations des charges bâtiments de l'exercice en cours.

12 SYNTHÈSE

Le bilan des dépenses courantes de l'exercice 2013-2014 s'avère en retrait sensible par rapport à la prévision budgétaire, du fait principalement d'un hiver clément, avec une consommation de gaz réduite. Ce retrait s'inscrit dans une tendance baissière observée sur les six dernières années, grâce à des hivers plus cléments que la moyenne, mais aussi à l'amélioration continue de la gestion de la copropriété dans le cadre d'actions conduites de concert par le syndic et le conseil syndical.

Se basant sur une analyse des bilans des dernières années, une proposition de révision du budget de l'exercice en cours est proposée à l'AG. Le montant total reste pratiquement inchangé, mais un certain nombre de postes ont été réajustés pour mieux coller à la réalité des dépenses observées, pour afficher les objectifs de gestion, et pour permettre un pilotage plus serré en cours d'année. L'objectif général est donc qu'à budget constant, des économies soient obtenues là où cela est possible pour être réinvesties dans l'amélioration des services et de l'entretien du patrimoine.

La dernière AG a confié au conseil syndical cinq mandats spécifiques qui tous ont été conduits à terme, tout en respectant les objectifs fixés. L'opération groupée de rénovation des huisseries extérieures a été réalisée à la satisfaction générale des 37 copropriétaires participants ; elle participera à une meilleure maîtrise de la dépense d'énergie au bénéfice de tous. L'instruction de l'opération relative aux installations électriques s'est traduite comme prévu par la présentation à l'AG d'un marché de travaux. L'opération d'élagage des arbres qui avait fait l'objet de controverses a été réalisée à la satisfaction générale et pour un coût sensiblement inférieur au montant maximum autorisé. Enfin les travaux de réfection de la cour de mûriers et de l'escalier du bâtiment Olympia ont été réalisés conformément aux programmes et montants prévus.

L'activité du conseil syndical a porté également sur l'instruction des opérations spécifiques présentées au vote de l'AG 2015. Elles détermineront l'activité du prochain conseil syndical.

- L'abattage des pins dangereux est nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes, et pour dégager le syndicat des copropriétaires de ses responsabilités.
- Quelle que soit l'entreprise que choisira l'AG, le nouveau contrat de gestion du chauffage prendra effet le 1^{er} juillet prochain. Il présente un enjeu très important en termes d'économies d'énergie mais aussi de confort des résidents.
- La rénovation des installations électriques des parties communes impliquera un effort financier important si l'AG décide de réaliser les travaux proposés. Mais les montants s'avèrent très largement inférieurs à ceux qui avaient été annoncés lors de la dernière AG.
- Si l'AG le décide, le mandat confié au conseil syndical de poursuivre l'instruction de la rénovation de l'éclairage extérieur devra se traduire par la présentation d'un projet de marché à l'AG 2016.

- Le renouvellement du contrat de gestion des compteurs d'eau individuels se traduira par un bien meilleur service, pour une dépense pratiquement inchangée.
- Le remplacement du stabilisateur de pression en tête du réseau de distribution d'eau s'inscrit dans le programme continu de rénovation des équipements.
- Le nouveau contrat de maintenance des ascenseurs confié à l'entreprise KONÉ se traduira par une baisse importante de la dépense correspondante. L'économie réalisée permettra d'amortir très rapidement l'investissement nécessaire pour de nouvelles liaisons téléphoniques.

Enfin un certain nombre d'autres objectifs devront être poursuivis par le prochain conseil syndical. Une revue du contrat d'entretien des parties communes passé avec l'entreprise NEJ est déjà programmée. Le renouvellement du contrat d'entretien courant des espaces verts et la définition d'un programme d'amélioration à moyen terme de ces mêmes espaces verts sont considérés comme prioritaires pour optimiser l'usage des budgets correspondants votés par l'AG. Il est nécessaire enfin d'esquisser le programme de travaux exceptionnels à moyen et long termes pour disposer du temps nécessaire à l'instruction des opérations et aux prises de décisions par les assemblées générales ordinaires à venir.

Pour le conseil syndical,

Le président



Henri CARRON