



ÉLYSÉE 2 INFOS

Janvier 2021

Résidence Élysée 2 — 18 Avenue de la Jonchère 78170 La Celle Saint Cloud
Téléphone : 0139181054 – site internet : www.Elysee2.com — Courriel : accueil@elysee2.com

EDITO

Après réflexion et concertation entre le Conseil Syndical et nos services, nous avons décidé de modifier les modes de communication envers les résidents.

Il nous a paru essentiel de communiquer plus souvent, plus brièvement aussi tant sur des sujets pratiques pour vous que sur l'actualité de la résidence.

Ce numéro inaugure cette nouvelle formule qui nécessitera sûrement des ajustements mais qui est dans l'esprit que nous voulons impulser.

Certains regrettent la fermeture du groupe Facebook. Cette décision s'imposait au vu de la tournure polémique et des dénigrements systématiques qui portaient finalement atteinte et préjudice à l'image d'Élysée 2.

Nous réfléchissons à une autre approche des réseaux sociaux qui puisse valoriser des échanges plus constructifs et privilégiant également l'information pratique.

Votre conseil syndical.

Les réponses aux nombreuses questions que vous vous posez sur le chauffage.

Notre chauffage est assuré par des chaudières à gaz naturel, relayées par 11 sous stations réparties sur la résidence.

Nous avons passé un contrat de service et de maintenance avec la société DALKIA, et selon les termes dudit contrat, la température du chauffage est fixée à 20/21 degrés.

Il faut savoir que, vu sa taille, l'inertie de notre système de chauffage est de 48h, ce qui veut dire qu'en cas de brusque changement météorologique, l'effet sur le chauffage ne pourra pas être immédiat, même si le nécessaire a été fait pour assurer le maintien de la température.

Plusieurs facteurs peuvent changer les conditions normales du service : une exposition plus ou moins favorable ou du simple vitrage ; une météo particulièrement venteuse peut aussi accentuer l'impression de froid dans les appartements.

Les chambres de service sont moins chauffées car les serpentins y sont moins nombreux.

À l'intérieur des appartements, les gaines de ventilation naturelle des pièces humides et les ventilations des menuiseries à double vitrage sont là pour assurer le bon fonctionnement du chauffage. Pensez alors à vérifier qu'elles ne sont pas obturées avant de demander au SCCR d'intervenir chez vous.

En cas de problème, prenez soin de mesurer la température chez vous avant tout appel auprès de nos services. Eux seuls seront à même de faire intervenir DALKIA 24 h sur 24, via le service de permanence journalière et l'astreinte nuit et week-end.

Des sondes d'enregistrement de température sont encore disponibles. Si vous souhaitez en installer une, faites-en la demande au SCCR. DALKIA pourra alors vous fournir des relevés à votre demande.



Chaufferie Élysée 2

Le point sur vos charges.

- Vous avez du recevoir votre appel de charges pour ce 1^{er} trimestre 2021 et n'avez pas manqué de constater l'impact du remboursement des trop perçus au titre de l'année 2019. Cette Réduction est due à deux choses :
La validation des comptes 2019 lors de la dernière AG, laissant apparaître un boni,
La restitution de 200 000€, votée dans la résolution 12 de la même AG et correspondant à une surestimation des frais de chauffage pour 2020.
- On nous dit souvent que l'on paie des charges astronomiques à Elysée2 et il nous a donc semblé utile de regarder les chiffres d'un peu plus près.
L'Union Syndicale des Grandes Résidences publie chaque année une étude comparée de ses membres et cela nous permet de nous situer par rapport à des ensembles comparables. Citons pour les plus proches : Parly 2, Marly les Grandes Terres, Versailles Grand Siècle, Champ Lagarde etc...

Il apparaît que nous sommes dans la moyenne de tous ces voisins pour la gestion ordinaire, avec moins de 42€/m2/an.

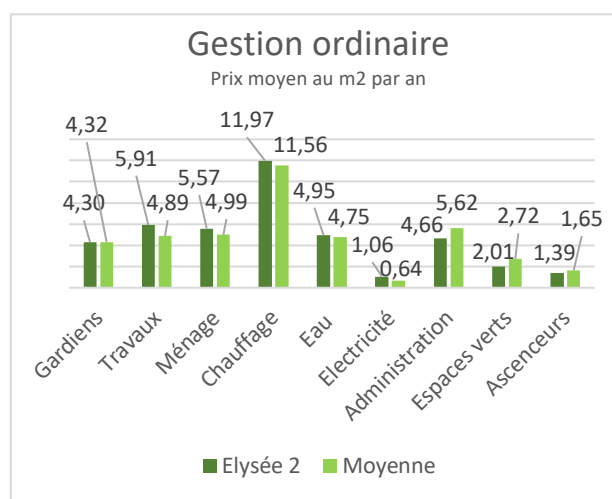
Ces charges ne sont donc pas excessives et notre objectif sera d'améliorer le service rendu pour le prix payé.

Quant aux gros travaux (14,50€/an/m2), incluant les réserves dites « loi Allur », nous sommes dans la fourchette haute et cela s'explique essentiellement par une fréquence trop importante des ravalements et une approche systématique et exhaustive ne tenant pas compte des pathologies des bâtiments (parties en pierre, parties en bois).

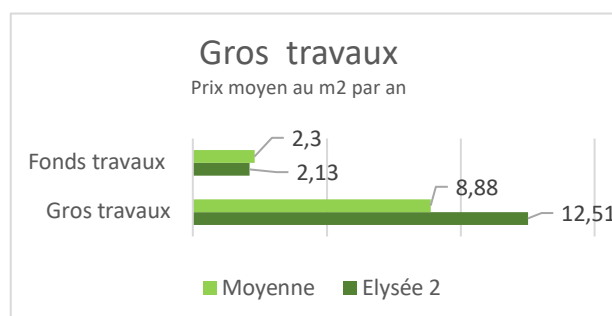
Nous rappelons que ce coût des grands travaux est lissé sur les charges et ne nécessite pas d'appels de fonds importants.

Nous avons beaucoup avancé dans l'analyse de ces gros travaux et serons bientôt à même de vous présenter un plan chiffré pour l'avenir.

Prix moyen/m2/an	Élysée 2	Moyenne	Écarts
Gardiens	4,3	4,32	
Travaux d'entretien	5,91	4,89	
Ménage	5,57	4,99	
Chauffage	11,97	11,56	
Eau	4,95	4,75	
Électricité	1,06	0,64	
Administration	4,66	5,62	
Espaces verts	2,01	2,72	
Ascenseurs	1,39	1,65	
Total Gestion Ordinaire	41,82	41,14	21,73 à 59,26



Prix moyen/m2/an	Élysée 2	Moyenne	Écarts
Gros travaux	12,51	8,88	
Fonds Allur	2,13	2,3	
Total Grands travaux	14,64	11,18	1,51 à 40,22



Source : Union des Syndicats des Grandes Copropriétés.
Année 2018