



GROS TRAVAUX

Compte tenu de la situation exceptionnelle que nous rencontrons et de l'augmentation des budgets en cours et à venir et de son impact significatif sur le budget des ménages, cette année les résolutions Gros Travaux vous sont proposées en 2 parties :

GT à minima (résolutions §16) et GT complémentaires (résolutions §17)

Bien conscients que la crise économique actuelle et ses conséquences peuvent mettre en difficulté certains copropriétaires, la responsabilité de fixer le niveau acceptable de dépenses et donc de charges est laissé légitimement à chaque copropriétaire, au travers du vote des résolutions Gros travaux.

Au-delà de ces considérations, l'attention des copropriétaires est attirée sur le fait que tout décalage dans la réalisation des gros travaux dans la Résidence peut être préjudiciable à la préservation de notre patrimoine voire dans certains cas à la mise en sécurité des personnes et des biens.



IMPACT ESTIMATIF SUR LES CHARGES 2022 DES SURCOUTS GENERES

Appel de charges juillet 2022 (apurement déficit gestion 2021 244 901,37€)	Appel de charges octobre 2022 (abondement budget GO et GT 2022 609 415€)
2/3 pièces + parking + cave + 129€	2/3 pièces + parking + cave + 356€
3/4 pièces + parking + cave + 162€	3/4 pièces + parking + cave + 452€
4/5 pièces + parking + cave + 198€	4/5 pièces + parking + cave + 515€

Attention ce sont des coûts estimatifs moyens des augmentations de charges sur les appels des 3° et 4° trimestres 2022, la répartition finale étant réalisée aux tantièmes.

... EN GUISE DE CONCLUSION...

La situation que nous rencontrons est exceptionnelle à tous points de vue et les aléas de gestion ainsi que les augmentations de budget et donc de charges sont directement et essentiellement liés à **l'envolée du prix du gaz et des matières premières**.

Même si la tendance sur les mois et années à venir est plutôt baissière, les spécialistes s'accordent sur le fait que le prix du gaz devrait rester à un niveau nettement plus élevé que celui constaté jusqu'à l'été 2020.

Les dispositions prises par le gouvernement, bouclier tarifaire, ne viendront qu'atténuer les effets de ces augmentations. Nous en saurons un peu plus d'ici fin juin début juillet 2022 à l'issue des premières aides versées à la copropriété par l'Etat, ces aides viendront directement s'agréger dans le budget 2022 de la copropriété, sans remettre en cause la nécessité de l'abondement de 500 000€.

Bien évidemment, nous avons lancé des réflexions avec des organismes ad-hoc pour étudier les solutions alternatives, afin d'assurer la production d'eau chaude sanitaire et de chauffage, dans une vision à la fois économique et écologique.



ÉLYSÉE 2 INFOS

JUIN 2022 Spécial AGO



Résidence Elysée 2 — 18 Avenue de la Jonchère 78170 La Celle Saint Cloud
Téléphone : 01 39 18 10 54 – site internet : www.elysee2.com — Courriel : accueil@elysee2.com

Principes comptables :

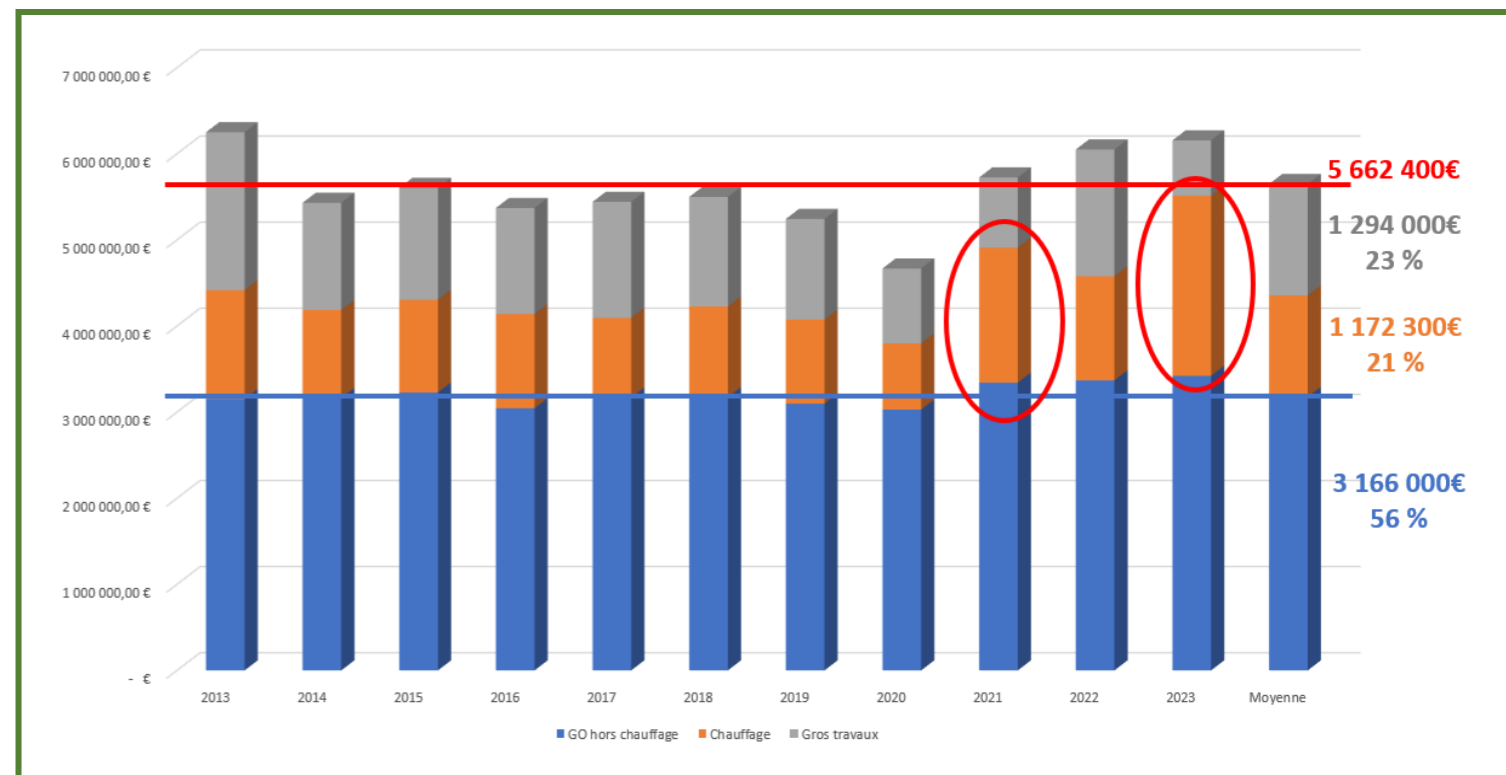
ANNUALITE DU BUDGET VOTE

GO (Gestion ordinaire – fonctionnement) : même s'il y a une répartition du budget, c'est le montant global qui est voté.

GT (Grands Travaux – investissement) : un objet, un montant et un vote par résolution ; pas de dépense s'il n'y a pas de résolution.

Principe propre à la résidence Elysée2 :

Une gestion jusque là stable et équilibrée mais **de plus en plus impactée par les crises en cours et notamment la flambée des prix de l'énergie et des matières premières.**



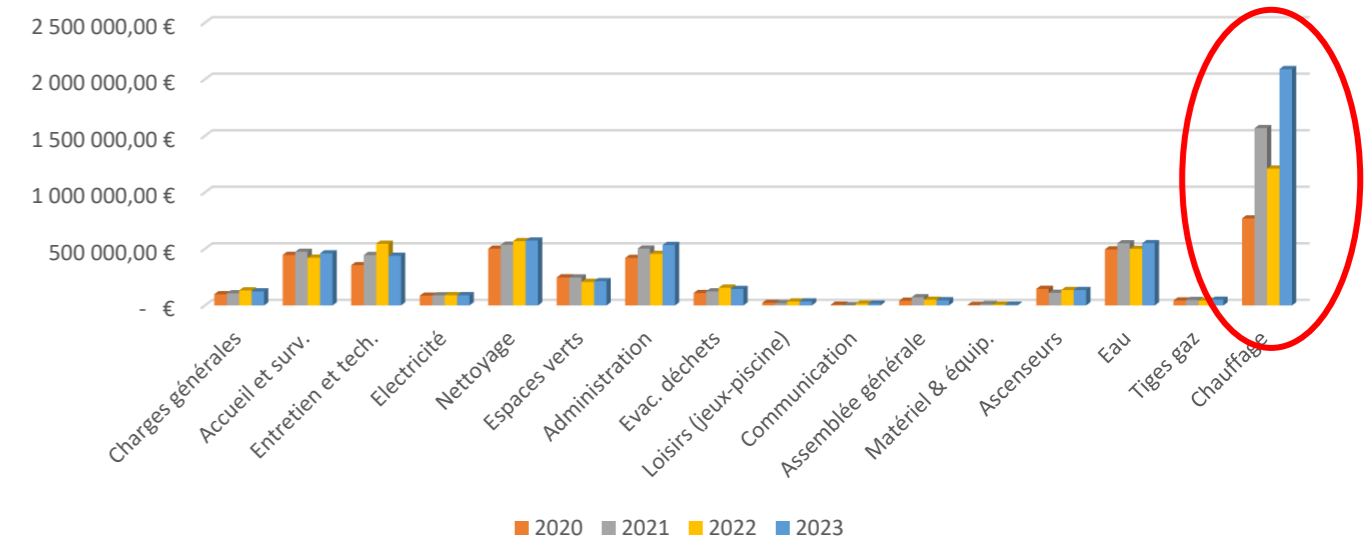
	2021		%
	Budget voté	Dépenses	
Total hors chauffage	3 360 255,00 €	3 341 358,81 €	99%
Chauffage	1 015 000,00 €	1 567 968,00 €	154%
Total gestion ordinaire	4 375 255,00 €	4 909 326,81 €	112%
Gros travaux	1 035 255,30 €	755 914,51 €	73%
Charges exceptionnelles		1 585,53 €	
Produits exceptionnels		11 396,58 €	
Total général :	5 410 510,30 €	5 678 223,43 €	105%

Bilan gestion 2021 – GO et GT

LA GESTION ORDINAIRE DETAILLEE par domaine d'activité

	2020	2021	2022	2023	Moyenne	%
Charges générales	98 964,68 €	107 265,41 €	133 000,00 €	124 000,00 €	110 119,26 €	3%
Accueil et surv.	446 681,40 €	474 587,64 €	422 215,00 €	460 600,00 €	418 643,68 €	10%
Entretien et tech.	355 841,27 €	445 359,00 €	545 500,00 €	438 800,00 €	470 987,71 €	11%
Electricité	86 583,81 €	88 890,65 €	90 000,00 €	90 000,00 €	88 297,82 €	2%
Nettoyage	502 194,41 €	536 273,71 €	568 500,00 €	573 300,00 €	538 645,62 €	12%
Espaces verts	247 889,77 €	247 145,26 €	208 100,00 €	214 400,00 €	224 414,63 €	5%
Administration	420 502,72 €	502 997,41 €	455 615,00 €	534 400,00 €	443 680,44 €	10%
Evac. déchets	109 416,87 €	124 258,99 €	157 100,00 €	144 950,00 €	126 827,05 €	3%
Loisirs (jeux-piscine)	22 843,44 €	19 909,68 €	35 600,00 €	35 600,00 €	25 137,11 €	1%
Communication	6 132,42 €	1 955,78 €	16 100,00 €	16 100,00 €	8 709,77 €	0%
Assemblée générale	41 400,49 €	72 398,52 €	50 400,00 €	45 400,00 €	63 195,21 €	1%
Matériel & équip.	4 634,00 €	11 984,16 €	7 000,00 €	7 000,00 €	8 904,54 €	0%
Ascenseurs	146 479,14 €	111 029,89 €	136 000,00 €	136 000,00 €	131 954,00 €	3%
Eau	495 226,41 €	549 269,26 €	500 000,00 €	550 000,00 €	505 007,64 €	12%
Tiges gaz	43 502,04 €	48 033,45 €	43 000,00 €	50 000,00 €	46 133,87 €	1%
Chauffage	769 288,72 €	1 567 968,00 €	1 210 000,00 €	2 090 000,00 €	1 130 518,19 €	26%
Total GO	3 737 043,22 €	4 300 360,64 €	4 170 200,00 €	5 210 000,00 €	4 359 619,21 €	100%

GO par domaine d'activité



La problématique gaz - chauffage

Comparatif coût du gaz 1^{er} trimestre 2022 / 1^{er} trimestre 2021

	2021			2022			2022/2021
	Conso MWH	Prix MWH HT	Montant TTC	Conso MWH	Prix MWH HT	Montant TTC	
JANVIER	2279	29,846	81 622,84	1941	145,008	337 752,64	X 4,14
FEVRIER	2641	34,814	110 332,52	2074	109,154	271 662,48	X 2,46
MARS	2346	31,189	87 803,27	2528	103,841	315 012,06	X 3,59
	7266		279 758,63	6543		924 427,18	X 3,31

Pour une consommation 2022 en baisse d'environ 10% par rapport à 2021, **le coût est multiplié par 3,3**. Le budget initialement prévu pour 2022, déjà majoré par rapport à celui de 2021, est déjà consommé à 95%. Malgré les annonces gouvernementales sur l'extension du bouclier tarifaire, il est nécessaire **d'abonder sans attendre de 500 000€ le budget GO 2022** pour pouvoir honorer les factures à venir en temps et en heure.

Factures P1 (fourniture gaz chaufferie)

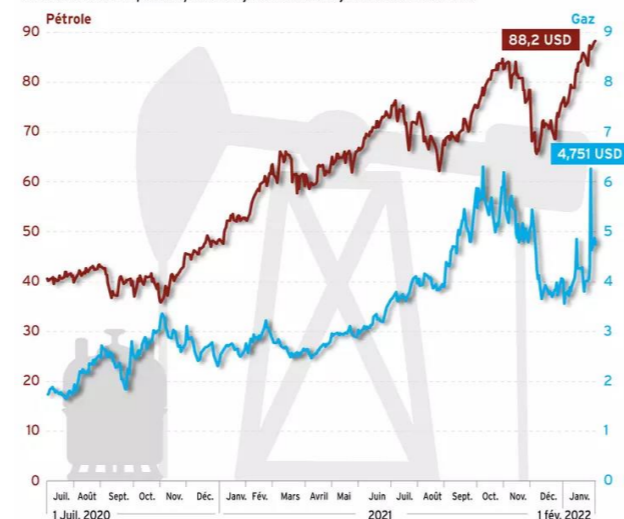
Novembre 2021	259 659,08 €
Décembre 2021	452 026,46 €
Total novembre-décembre 2021	711 685,54 €

Année 2020 complète **540 945,86 €**

Sur les 2 derniers mois de l'année 2021, la somme des factures reçues respectivement fin décembre 2021 et fin janvier 2022, s'élève à 711 685€ alors que pour l'ensemble de l'année 2020, le coût de la consommation s'élevait à 540 945€ pour l'année entière.

Flambée des cours du pétrole et du gaz naturel

Évolution des cours du pétrole Nymex et du gaz naturel CME de juillet 2020 à février 2022



Bilan général gestion 2021

	Budget 2021 voté	Appel de fonds 2021	Etat des travaux - produits (annexe 5)	Dépenses 2021	Etat des travaux - charges (annexe 5)	Ecart appel de fonds - dépenses
Gestion Ordinaire	4 375 255,00 €	4 375 273,60 €		4 909 326,81 €		-534 053,21 €
Gros Travaux	1 035 255,30 €	1 035 255,30 €		755 914,51 €		279 340,79 €
Charges exceptionnelles				1 585,53 €		-1 585,53 €
Produits exceptionnels				11 396,58 €		11 396,58 €
TOTAL	5 410 510,30 €	5 410 528,90 €	- €	5 678 223,43 €	- €	- 244 901,37 €

Le bilan de la gestion 2021 fait apparaître un **déficit de 244 901,37€**, déficit directement lié à l'envolée du prix du gaz, qui se traduit par une dépense totale de 1 567 968€ pour un budget prévu de 1 015 000€, soit une **sur-dépense de 552 968€**. Le déficit aurait pu être encore plus conséquent si l'intégralité de l'enveloppe gros travaux avait été engagée.

Annonces gouvernementales – bouclier tarifaire

Le décret n° 2022-514 en date du 9 avril 2022 étend le dispositif de blocage du prix du gaz (**bouclier tarifaire**) du **1^{er} novembre 2021 au 30 juin 2022**, aux résidents d'habitats collectifs avec effet rétroactif au 1^{er} novembre 2021.

Les foyers concernés n'ont aucune démarche à effectuer pour percevoir cette compensation, qui sera répercutée sur leurs charges par les gestionnaires de leur résidence.

Cette aide compensera la différence entre le prix de marché du gaz acquitté par le gestionnaire de la copropriété, et celui du prix au tarif bloqué au 1^{er} octobre 2021.

Les démarches prévues ont été réalisées en ligne par le SCCR sur le site dédié de DALKIA, notre opérateur contractuel, dès le 14 avril 2022.

Le niveau d'éligibilité et le montant des premières aides seront connus en juin-juillet 2022.

La période de consommation de mars à juin 2022 sera traitée dans un deuxième temps et les montants complémentaires seront connus en novembre 2022.

Que se passera-t-il après le 30 juin 2022 ? En 2023 ? Prorogation du dispositif en place ?