



## Elysée 2 infos - novembre 2022

### Point sur la crise énergétique et nos dépenses de chauffage ?

La **crise énergétique mondiale** s'est imposée dans notre vie quotidienne depuis le dernier trimestre 2021, dans le cadre de la reprise économique post-covid. La situation s'est aggravée fin février 2022 avec le déclenchement de la guerre en Ukraine et la fermeture progressive des pipelines acheminant le gaz russe vers le restant de l'Europe. Cela devrait durer encore des mois voire des années, avec un risque avéré de précarité énergétique.

Pour ce qui concerne la gestion de la Résidence Elysée2 comme de l'ensemble des copropriétés ayant un chauffage collectif, cela impacte principalement les dépenses d'approvisionnement en gaz qui atteignent des niveaux inégalés et dans une moindre mesure celles d'électricité. Le règlement des dépenses de gaz du premier trimestre 2022 a quasiment absorbé tout le budget voté en novembre 2021 et c'est ce qui a nécessité de faire **voter à l'AGO 2022 une augmentation du budget gestion ordinaire 2022 de 500 000,00€**. Nous espérons que cela suffira pour assurer la fin de gestion 2022 mais sans certitude compte tenu des variations quotidiennes du prix de la molécule de gaz.

Sur le marché à terme, même en tendance baissière, les cours restent à des niveaux très élevés comparés aux prix du premier semestre 2021

Pour rappel :

*Prix moyen du MWh : 27,34 € en novembre 2020, 118,436 € en novembre 2021 et 100,00€ en novembre 2022, soit un ratio de 1 à 3,7.*

Concrètement, cela se traduit pour les résidents par une **augmentation substantielle des charges de chauffage**.



Si, en 2020, une météo relativement clémente et des prix du gaz plutôt modérés avaient permis de rembourser un trop-perçu d'environ 200 000€, il n'en a pas été de même en 2021, dont le bilan de gestion s'est révélé déficitaire en raison du chauffage et nous ne saurons qu'au printemps 2023 ce qu'il en est pour la gestion 2022.

Le dispositif de **blocage du prix du gaz (bouclier tarifaire)** du 1<sup>er</sup> novembre 2021 au 30 juin 2022 ne concernait au début que les consommateurs résidentiels individuels, via l'extension du tarif réglementé à l'ensemble des fournisseurs d'énergie.

En avril 2022, le gouvernement l'a étendu aux copropriétés et ensembles immobiliers avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> novembre 2021 et jusqu'au 30 juin 2022. Le dispositif a pour le moment été prolongé jusqu'au 31 décembre 2022 puis dans un deuxième temps pour l'année 2023, même s'il faut s'attendre à de nouvelles hausses des dépenses d'au moins 15 % selon les déclarations gouvernementales de fin septembre.

Le premier versement de l'Etat, pour la période du 1<sup>er</sup> novembre 2021 au 31 mars 2022, est intervenu début juillet 2022 sous forme d'un avoir de 419 278,98€ auprès de Dalkia notre opérateur contractuel. Cette somme a permis de régler les factures de gaz des mois d'avril et de mai, que nous n'étions pas en mesure de payer.

Des informations récentes laissent à penser que le deuxième versement du gouvernement, pour la période d'avril à juin 2022, devrait intervenir d'ici fin novembre-début décembre 2022 pour un montant estimé à un peu moins de 220 000,00€.

Bilan des factures de chauffage déjà reçues pour l'année 2022 :

|                                    |                       |
|------------------------------------|-----------------------|
| Budget chauffage GO*               | 1 655 000,00 €        |
| Dépenses cumulées <b>01/09/22</b>  | 1 789 364,53 €        |
| Solde                              | - <b>134 364,53 €</b> |
| Bouclier tarifaire n°1             | 419 278,97 €          |
| Solde actualisé                    | 284 914,44 €          |
| Bouclier tarifaire n°2 (prévision) | 218 000,00 €          |
| Disponible théorique               | 502 914,44 €          |

\* Budget actualisé avec augmentation de 500 000€

**Les dernières factures reçues sont celles du mois d'août 2022. Il faut s'attendre à au moins 500 000,00€ de factures pour le dernier quadrimestre 2022.**

Sans attendre les recommandations du « plan sobriété » présenté par le gouvernement, différentes mesures ont été initiées au sein de la Résidence Elysée2, afin de faire face autant que possible à ces augmentations des dépenses de chauffage :

- Calorifugeage des conduites de chauffage et d'eau chaude sanitaire au cours du premier semestre 2022 ;
- Diminution d'un degré de la température de chauffe dans les logements (diminution de 20 à 19° C) ;
- Augmentation du budget gestion ordinaire 2022 ;
- Diminution de la température de chauffe de l'eau de la piscine ;
- Remise en chauffe décalée au 26 octobre ;
- En liaison avec différents partenaires, dont le chargé de mission transition écologique de la DDT78, le SCCR a lancé une démarche pour identifier les solutions alternatives aux énergies fossiles dans une démarche tant économique qu'écologique. Il en ressort notamment que les réseaux de chaleur sont pour le moment la solution la plus pertinente. Si plusieurs communes des Yvelines ont déjà bien anticipé le développement de ces réseaux sur leur territoire, nous avons été amenés, lors d'une rencontre avec M. SCHNELL maire-adjoint, à initier une dynamique sur le sujet, l'appui des collectivités territoriales étant un facteur de réussite indéniable dans ce genre de projets. Nous avons aussi échangé avec ENGIE, qui a déjà une compétence et une expérience reconnues en Ile-de-France dans la création et l'exploitation de réseaux de chaleur. Enfin, à notre initiative, une lettre cosignée Elysée 1 et 2 et Saint François d'Assise a été envoyée le 27 juillet dernier à Monsieur le Maire pour solliciter le lancement rapide d'une étude de faisabilité sur notre ville. L'édito du Cellois Infos de novembre, signé par M. le Maire, confirme le lancement d'une « étude d'un réseau de chaleur alimenté par la géothermie. »

En conclusion sur le sujet du chauffage, toutes les mesures prises ou initiées et la prise en compte du bouclier tarifaire permettent d'amortir le choc de cette crise dans un contexte difficile pour tous.



**L'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires se tiendra le jeudi 24 novembre 2022**, en présentiel à la Chapelle de la Visitation.

Des réunions d'information sont prévues les mercredi 9 et mardi 15 novembre.

Les votes en ligne et par correspondance sont ouverts.

En cas de problème, n'hésitez pas à vous rapprocher du SCCR autant que nécessaire

VOTEZ !

A noter sur votre agenda



### Les résolutions pour l'AGE

En préambule, il est utile de rappeler que les résolutions qui n'ont pas pu être adoptées à l'AGO de juin 2022 ne l'ont pas été en raison d'un problème de quorum non atteint mais que les votes prononcés étaient majoritairement pour.

**- Gros travaux chauffage P3, P3GER 140 000€ :** un montant contractuel, budgété dans les gros travaux, pour « P3 garantie totale » de 80 000,00 € TTC. (charges gros entretien chauffage). Les travaux dénommés P3 GER (réfection et isolation des réseaux enterrés) ne sont pas compris dans le contrat du chauffagiste signé en 2018 et valide jusqu'au 30 septembre 2024 et doivent faire l'objet d'une budgétisation particulière, pour un montant de 60 000,00 € TTC (charges gros entretien chauffage). Si les 80 000,00€ sont bien prévus au contrat en cours avec Dalkia jusqu'en 2024, il n'en est pas de même des travaux de réfection et d'isolation qui doivent faire l'objet d'une provision. Les devis seront établis par Dalkia dès lors qu'une réparation est nécessaire. La provision de 60 000,00€ permet de pouvoir engager sans délai les travaux nécessaires sur le réseau de chauffage qui ne sont pas couverts par la garantie P3.

**Sans cette provision de 60 000,00€, il n'aurait pas été possible de faire réparer début novembre 2022 une canalisation de chauffage non couverte par la garantie totale du contrat DALKIA.**



- Travaux de voirie – réfection chaussée et trottoir – marquage au sol : il s'agit là, comme chaque année de voter une provision de 25 000,00€ qui permet de traiter les travaux de voirie au fur et à mesure des besoins.

- Travaux portant sur la maintenance et la réparation des équipements de la piscine : il s'agit là de voter une provision de 12 000,00€ pour pouvoir faire intervenir une entreprise sur les différents équipements de la piscine en cas de panne, exemple remplacement de toutes les vannes en fin d'année 2021.



Mesures conservatoires – mise en sécurité des balcons présentant des désordres : il s'agit là de voter un complément de budget GT 2022 afin de régler les désordres supplémentaires détectés par les cordistes au cours de leurs investigations pour la mise en sécurité des façades.

Approbation de la convention liant la Résidence à un coach sportif : la présente convention a pour objectif de définir les conditions d'intervention d'un coach sportif dans le cadre d'activités sportives au bénéfice des Résidents d'Elysée 2. **Elle n'entraîne aucun frais pour la Résidence, les séances étant réglées directement par les participants au coach.**

Résolution portée par M. Cyril SAINT-MLEUX copropriétaire bâtiment 65 et visant à installer 3 barrières à l'entrée de la Résidence : il s'agit de voter pour ou contre la réalisation des travaux d'installation de trois barrières à l'entrée de la résidence, sous réserve de l'accord préalable des copropriétaires de la Tranche 9.



### Coupage d'eau première quinzaine d'octobre

Début octobre, une fuite d'eau conséquente a nécessité de couper l'alimentation d'eau chaude et d'eau froide dans les immeubles 113 à 121. Les investigations ont été assez longues. Afin de compenser autant que possible la gêne occasionnée, des dispositions ont été prises pour approvisionner les familles concernées en eau potable et leur permettre de profiter des sanitaires et notamment des douches de la piscine remises en service à cette occasion.



### Point cordistes...

En novembre 2021, l'Assemblée a voté pour 2022 les travaux de mise en sécurité des balcons présentant des désordres pour un montant de 130 000,00€. Ces travaux consistent en des opérations de sondage sur

les façades et notamment les nez de balcon afin de détecter les désordres en cours et à venir, susceptibles d'entraîner des chutes de pierre. Ces travaux démarrés fin avril 2022 devraient s'achever d'ici fin novembre-début décembre 2022. Si certains désordres identifiés depuis le sol n'ont pas été confirmés, un nombre significatif de pierres "sonnant creux" a été détecté au cours des sondages, sans compter la découverte de malfaçons importantes dans la construction de certains balcons.

Outre la sécurité des personnes et des biens, le bilan de cette opération de mise en sécurité permet d'une part de confirmer la nécessité de traiter la problématique de l'étanchéité des balcons et d'autre part de planifier les travaux sur les façades des années à venir en fonction des urgences avérées.



### A contexte exceptionnel... mesures exceptionnelles

Depuis la fin d'année 2021, le budget annuel de la Résidence est fortement impacté par la crise énergétique et les surcoûts liés notamment à

l'approvisionnement en gaz pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire.

Dans un souci constant de contrôle et de maîtrise des dépenses, il a été décidé de réduire voire de supprimer certaines dépenses.

Ainsi, depuis quelques années, une opération "bulbes" était organisée dans la Résidence dans le courant du mois de novembre. Cette année il a été décidé de renoncer à cette activité collective par souci d'économie.

De même, le poste de dépense relatif aux décorations de Noël sera réduit au strict minimum pour limiter la dépense de location et d'installation/désinstallation de guirlandes (habituellement de l'ordre de 15 000,00€) ainsi que celle de la consommation électrique commune. Ainsi, il est envisagé de se limiter à l'installation d'un grand sapin décoré à l'entrée de la Résidence.



### Nouvelle tenue pour nos gardiens...

Afin d'améliorer leur visibilité dans la Résidence, leur sécurité et leurs conditions de travail, il a été décidé de faire évoluer la tenue des gardiens dans le cadre du renouvellement périodique des tenues...



### Des incivilités récurrentes et inadmissibles...

Malgré des rappels réguliers, certains résidents irrespectueux et irresponsables continuent de se débarrasser de leurs encombrants n'importe où, au lieu de les transporter à la déchetterie de Carrières-sur-Seine. Outre le coût financier de leur évacuation

définitive par le SCCR, l'image donnée est assez affligeante.

### ... Incivilités... encore et encore... 🤔

Cela, ça n'existe que dans certains films... Ne comptez donc pas sur votre animal de compagnie pour ramasser ses crottes ! Et pourtant ramasser les excréments déposés par votre chien est un geste essentiel pour la



propreté des espaces partagés, mais pas que... Une étude publiée début 2022 rappelle qu'il s'agit aussi d'une nécessité écologique. Urine et excréments sont bien évidemment des matières naturelles. Pour autant, les concentrations d'azote sont telles qu'elles ont un impact négatif sur l'écosystème.

Donc merci à chaque maître concerné de faire le nécessaire pour la préservation de notre environnement immédiat.



### Travaux privés dans les logements...

Que ce soit pour le changement des huisseries, des travaux de cloison, d'électricité ou de plomberie... n'hésitez pas à vous rapprocher du service technique du SCCR afin de l'informer des travaux envisagés mais aussi et surtout pour prendre connaissance d'éventuelles contraintes, recommandations ou autres... Cela évitera par exemple de faire installer des huisseries non conformes au cahier des charges de la Résidence, de percer le réseau de chauffage au sol ou au plafond, de raccorder une hotte aspirante de cuisine sur une colonne non prévue à cet effet...

C'est toujours mieux de prévenir que de guérir...

Toute intervention susceptible d'avoir un impact sur la structure du bâtiment et/ou les parties communes doit faire l'objet d'une résolution en assemblée générale des copropriétaires. A cet effet, le copropriétaire concerné formalise en temps et en heure vers le SCCR une résolution écrite contenant tous les éléments techniques permettant d'apprécier les conséquences réelles de l'opération envisagée.

De même, lorsque vous êtes amenés à déménager, prenez contact avec le SCCR pour faire réserver l'emplacement pour le camion, prendre connaissance des consignes de protection. Mettons fin à une pratique de plus en plus courante, évitez de remplir le local VO de tout ce que vous aurez décidé de ne pas emmener vers votre nouveau lieu de Résidence, l'enlèvement de ces encombrants par un prestataire extérieur vous serait facturé.