ELYSÉE 2 SCCR

JANVIER 2025

Elysée 2 infos

La lettre d'information de la résidence Elysée 2

DANS CE NUMÉRO

- SYNTHÈSE DE LA RÉUNION "CHARGES"
- TRAVAUX EN COURS ET A VENIR
- OUVERTURE DU MAGASIN ALDI
- AMÉNAGEMENT DU BOIS SABATIER
- DATE AG 2025

Synthèse de la réunion "charges"

Suite à l'envoi des appels de fonds du 1er trimestre 2025, un certain nombre de copropriétaires se sont indignés de l'augmentation des charges. Une réunion a été organisée avec pour objet d'apporter des explications, des précisions sur les charges et de répondre aux interrogations des copropriétaires.

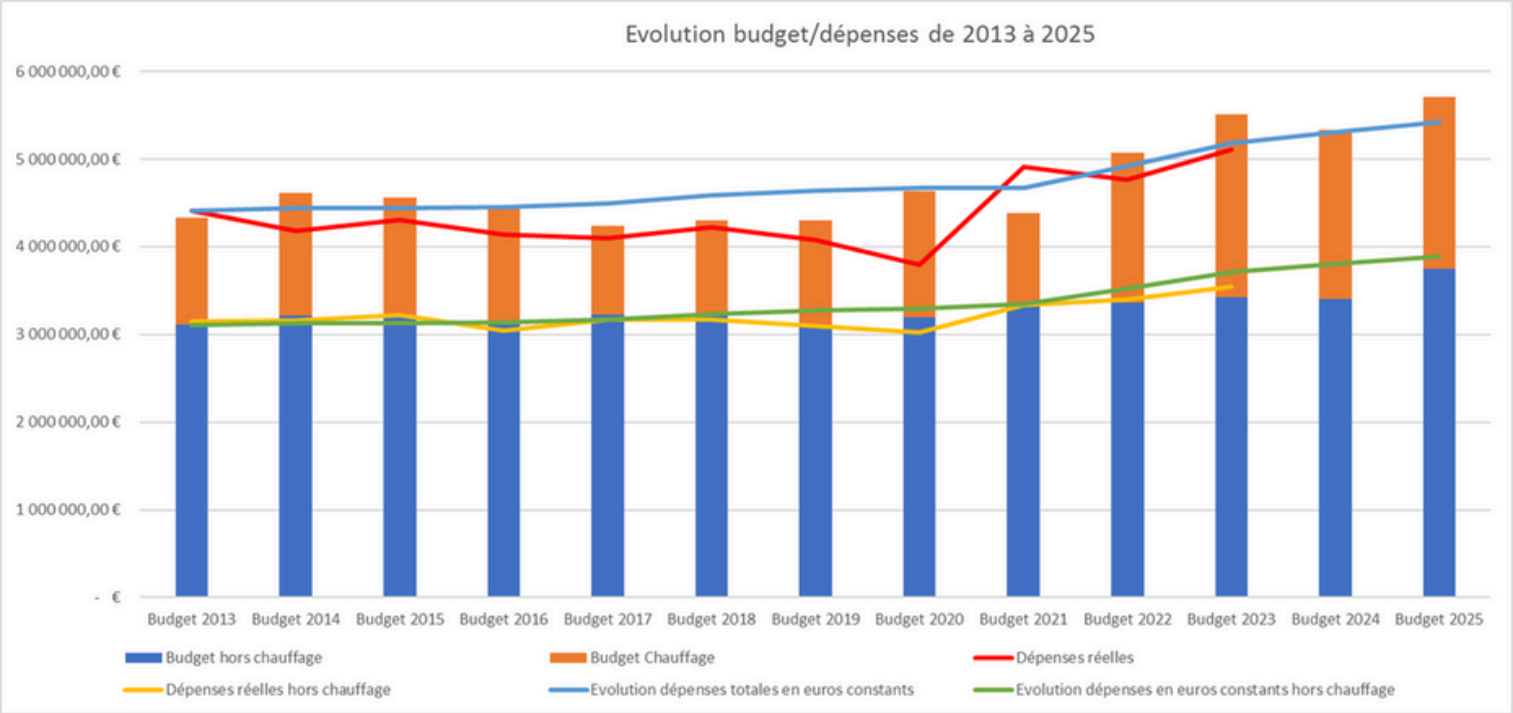
Évolution des charges 2013-2025

Il est important de distinguer que les appels de fonds sont constitués de deux volets :

•Les charges de copropriété : elles concernent le fonctionnement quotidien de la résidence, et contiennent les frais inhérents à la gestion administrative, au ménage, à l'entretien des espaces verts, au chauffage, aux travaux d'entretien, à la surveillance, à l'eau froide. Elles sont récurrentes, inévitables, et limitées à leur strict nécessaire. Ces charges ont été analysées en 2024 par l'entreprise Econhomes, spécialisée dans la réduction de charges en copropriété. Cette dernière a trouvé environ 20 000 € d'économies possibles, sur un budget de plus de 5 millions.

•Les gros travaux : il s'agit des travaux importants, ou touchant la structure des bâtiments. Ces derniers sont votés par l'Assemblée Générale sur proposition du Syndic. Ce sont les travaux nécessaires et indispensables à la conservation de votre patrimoine (ravalements), ou à la modernisation des infrastructures (interphonie, locaux VO, etc...).

Les grands ensembles, comme Elysée 2 ou Parly 2, qui réalisent tous les ans un certain nombre de travaux, ont pour habitude de lisser ces travaux de façon linéaire pour faire en sorte d'avoir chaque année un montant à peu près stable d'appels de fonds. Cette habitude fait considérer, à tort, que ces travaux font partie intégrante des charges de copropriété.
Dans des résidences plus classiques, seules les charges ordinaires sont appelées régulièrement. Le vote de gros travaux (ravalement, toiture, chaudière, etc...) donne souvent lieu à des appels de fonds de plusieurs dizaines de milliers d'euros pour chaque copropriétaire, appelés généralement sur quelques trimestres.



Comme le montre le graphique ci-dessus, la colonne bleue, qui représente les charges de fonctionnement hors chauffage évolue chaque année sensiblement à la hausse. La ligne verte, qui représente l'évolution des dépenses en euros constants, montre que les charges augmentent moins vite que l'inflation. C'est donc, mathématiquement, comme si les charges diminuaient.

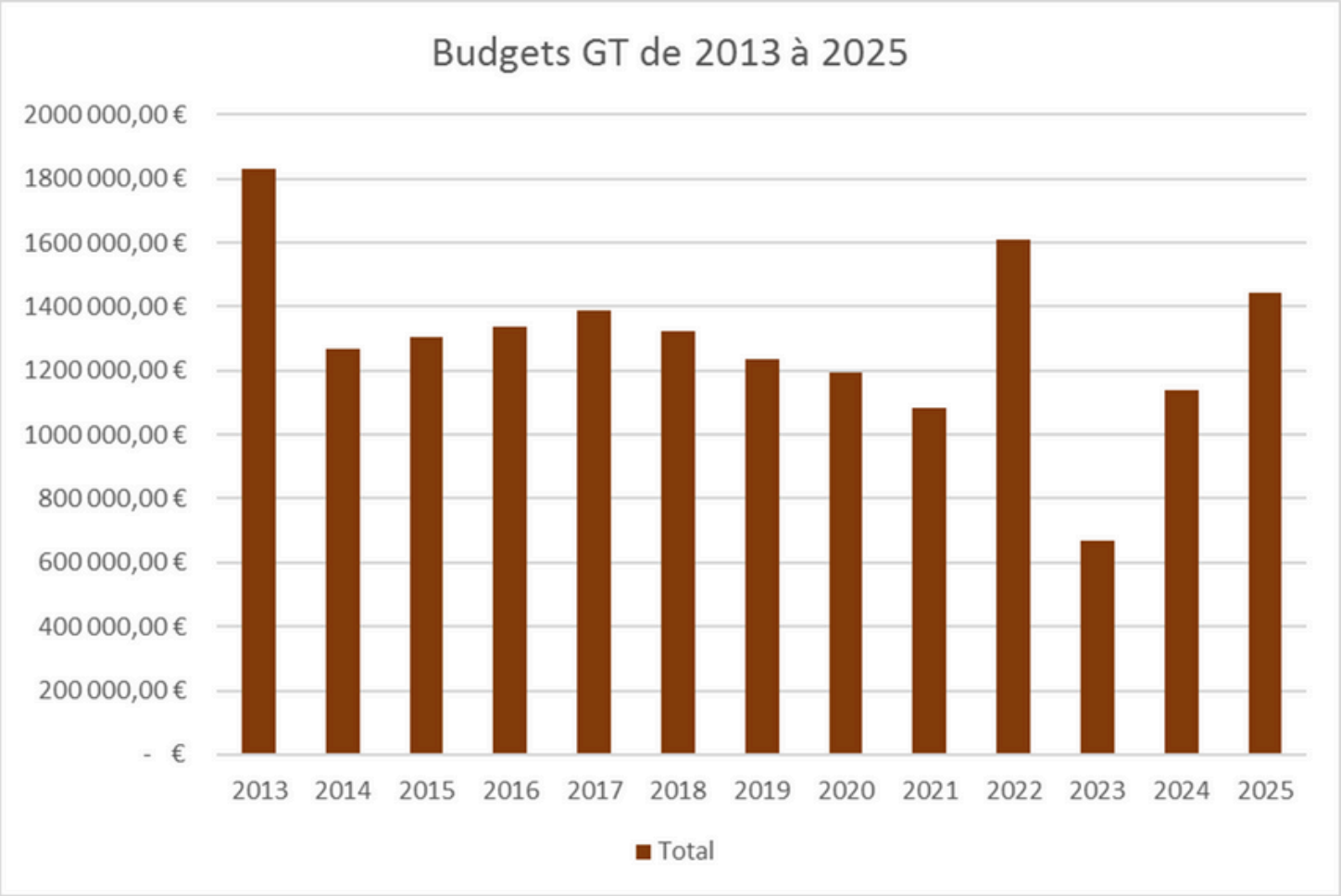
Ces charges contiennent par ailleurs des postes qui pèsent sur l'ensemble des ménages (eau, chauffage), et qui seraient à payer quoi qu'il arrive s'ils n'étaient pas inclus dans vos charges de copropriété. Par exemple, le coût réel de chauffage pour un appartement de 100 m², en 2023, était de 1550 € environ, soit le coût moyen de chauffage d'une maison de même surface bien isolée.

Le budget chauffage a connu des évolutions importantes, indépendantes d'une quelconque bonne ou mauvaise gestion. Ce poste fait passer les charges légèrement au-dessus de la courbe d'évolution des dépenses en euros constants comprenant le chauffage (ligne bleue).

Depuis le mois de septembre 2024 et le renouvellement du contrat de chauffage, nous avons souscrit une offre de gaz à prix fixe (nous étions jusque là en prix variable), et les modulations tarifaires de cet hiver nous confortent pour le moment dans le choix réalisé. Ce contrat à prix fixe permettra par ailleurs une stabilité budgétaire sur le poste de chauffage, indépendamment de la rigueur de l'hiver.

Les gros travaux

Comme évoqué précédemment, les gros travaux doivent être appréciés indépendamment des charges courantes. Ces travaux sont indispensables à la conservation et à la valorisation de votre patrimoine, et le fait de les lisser dans le temps n'en fait pas une partie intégrante des charges.



Le graphique ci-dessus montre l'évolution des budgets travaux sur les 12 dernières années (2013-2025). La forte baisse des travaux en 2023 s'explique par l'absence de ravalement cette année là pour compenser la hausse importante du chauffage. L'année 2025 s'inscrit dans une fourchette haute, en raison des travaux de remplacement de l'interphonie, mais reste dans les limites des montants engagés entre 2013 et 2025.

L'ensemble des travaux appelés sont soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale, qui les vote pour la plupart à une très large majorité.

Rappelons cependant que malgré 4 moyens de voter aux Assemblées Générales (présence, pouvoir, vote par correspondance, vote en ligne), nous obtenons péniblement un taux de votants de 53% l'année dernière.

Les variations d'appels de fonds sont-elles prévisibles?

Lors de la convocation de l'Assemblée Générale de 2024, une liasse de documents vous a été remise. Celle-ci contenait, en plus des documents obligatoires (comptes, budgets, etc...) une simulation des charges 2025 par type d'appartement. Ce tableau indiquait l'évolution des charges courantes, mais également la quote-part de travaux dans l'hypothèse où tous les travaux proposés étaient votés.

Cela confirme l'importance de s'intéresser à la gestion de la copropriété, et de bien prendre connaissance des documents transmis. Parmi les copropriétaires s'étant manifestés pour s'étonner de l'augmentation des appels de fonds, un tiers n'a pas voté à l'assemblée, et un autre tiers a voté et approuvé l'ensemble des budgets et travaux. Pour ceux ayant voté contre ou s'étant abstenu sur les travaux, les règles de démocratie en vigueur en copropriété valident les choix de la majorité.

JANVIER 2025

Simulation des quotes-parts charges GO pour l'exercice 2025

				2/3 Pièces			3/4 Pièces			4/5 Pièces		
	Total Clé	Budget 2024 (pour mémoire)	Budget 2025	Tantièmes	QP 2024	QP 2025	Tantièmes	QP 2024	QP 2025	Tantièmes	QP 2024	QP 2025
CCG 9 TR	328125	607 350,00	645 340,00	178	329,47	350,08	227	420,17	446,45	267	494,21	525,12
CCG 8 TR	302614	2 099 790,00	2 405 330,00	178	1 235,11	1 414,83	227	1 575,12	1 804,31	267	1 852,67	2 122,25
Ascenseurs	28723910	150 000,00	150 000,00	18890	98,65	98,65	26460	138,18	138,18	28680	149,77	149,77
Chauffage 9ème tr	3628675	70 000,00	75 000,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
Eau froide	282233	500 000,00	500 000,00	169	299,40	299,40	218	386,21	386,21	258	457,07	457,07
Tiges gaz	75078	47 000,00	50 000,00	56	35,06	37,29	71	44,45	47,28	88	55,09	58,61
Chauffage 8 TR	23963250	1 300 000,00	1 300 000,00	14000	759,50	759,50	17750	962,93	962,93	21500	1 166,37	1 166,37
Chauffage 9 TR	27591925	555 000,00	584 000,00	14000	281,60	296,32	17750	357,03	375,69	21500	432,46	455,06
Totaux		5 329 140,00	5 709 670,00		3 038,79	3 256,07		3 884,08	4 161,05		4 607,64	4 934,25

	2/3 Pièces		3/4 pièces		4/5 pièces	
	2024	**2025**	2024	**2025**	2024	**2025**
Montant charges GO annuel	3 038,79 €	**3 256,07**	3 884,08	**4 161,05 €**	4 607,64	**4 934,25**
Montant charges GO trimestriel	759,70 €	814,02 €	971,02 €	1 040,26 €	1 151,91 €	1 233,56 €
Montant charges GO mensuel	253,23 €	271,34 €	323,67 €	346,75 €	383,97 €	411,19 €

Simulations de quote-parts travaux 2025

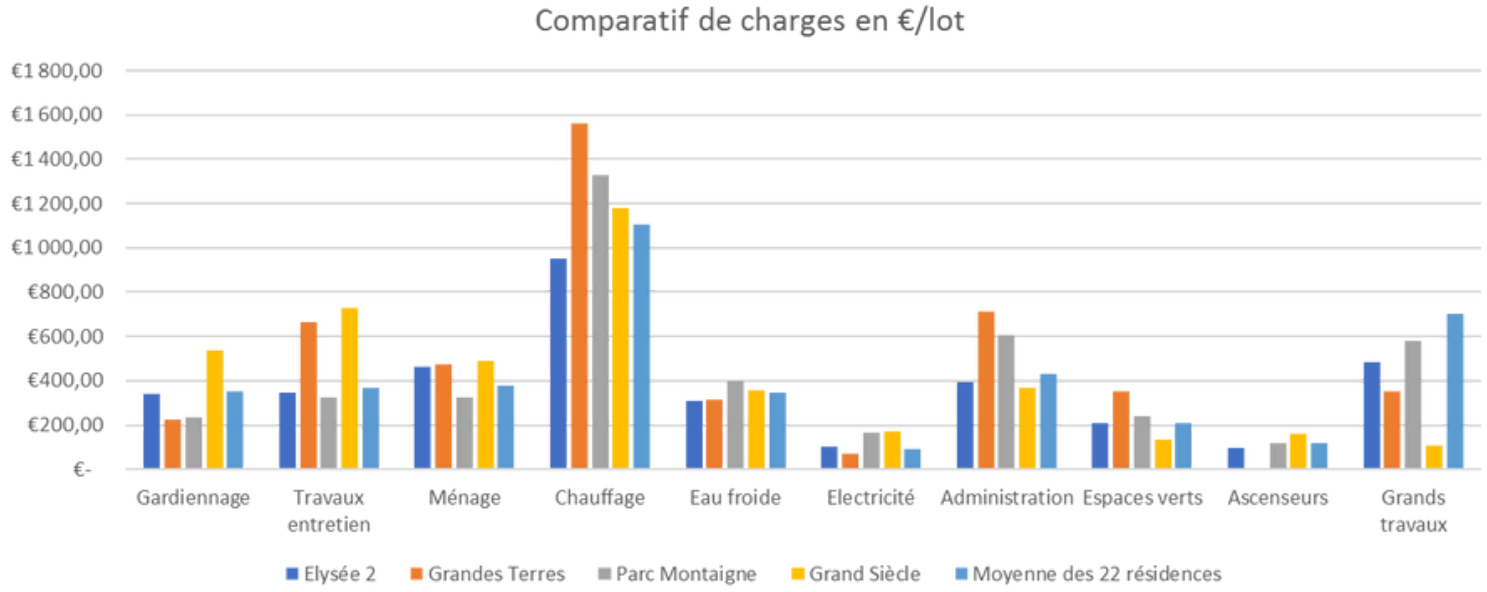
			2/3 pièces		3/4 pièces		4/5 pièces	
	Total Clé	Budget 2025	Tantièmes	QP 2025	Tantièmes	QP 2025	Tantièmes	QP 2025
Carrelage VO (voté en 2023)	302614	128 000,00	178	75,29	227	96,02	267	112,94
Ravalement 105 (voté en 2023)	302614	250 000,00	178	147,05	227	187,53	267	220,58
Ravalement GIOB + pignon 100	302614	400 000,00	178	235,28	227	300,05	267	352,92
Voiries	302614	50 000,00	178	29,41	227	37,51	267	44,12
Vidéophonie	302614	775 000,00	178	455,86	227	581,35	267	683,79
Complément vidéo	302614	20 000,00	178	11,76	227	15,00	267	17,65
Clôture "Déchetterie"	302614	17 200,00	178	10,12	227	12,90	267	15,18
Clôture "Jonchère"	302614	52 000,00	178	30,59	227	39,01	267	45,88
Ascenseurs	28723910	150 000,00	18890	98,65	26460	138,18	28680	149,77
Espaces verts	302614	60 000,00	178	35,29	227	45,01	267	52,94
Voile porteur	302614	18 000,00	178	10,59	227	13,50	267	15,88
Travaux piscine	302614	12 000,00	178	7,06	227	9,00	267	10,59
Escaliers piscine	302614	12 000,00	178	7,06	227	9,00	267	10,59
Fonds travaux ALUR	328125	285 483,50	178	154,87	227	197,50	267	232,30
Affectation fonds ALUR	328125	-266 457,00	178	-144,55	227	-184,34	267	-216,82
Fonds travaux "trop perçu"	302614	-400 000,00	178	-235,28	227	-300,05	267	-352,92
totaux		1 563 226,50		929,05		1 197,17		1 395,37

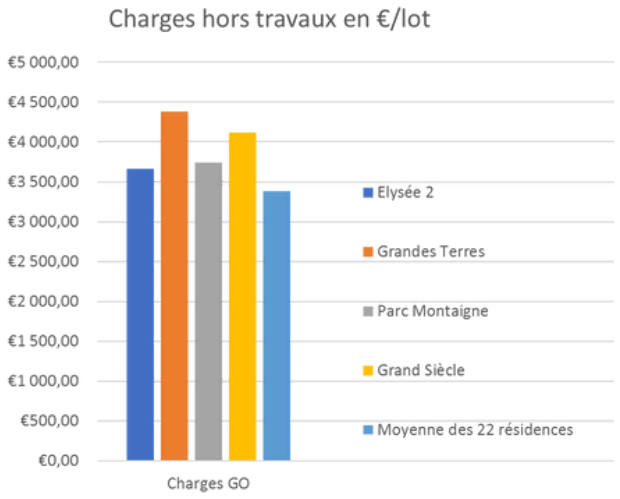
	2/3 pièces	3/4 pièces	4/5 pièces
Montant charges GT 2025	**929,05 €**	**1 197,17**	**1 395,37 €**
Montant charges GT trimestriel 2025	**232,26 €**	**299,29 €**	**348,84 €**
Montant charges GT mensuel 2025	**77,42 €**	**99,76 €**	**116,28 €**

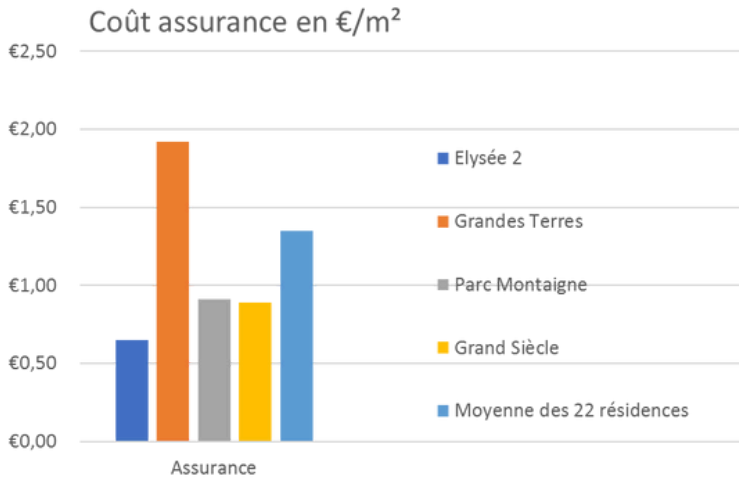
*ces montants sont donnés à titre indicatif, sur la base d'un appartement type de chaque catégorie, et sont à apprécier au regard de vos tantièmes personnels

ELYSEE 2 par rapport aux autres grands ensembles

La Résidence Elysée 2 est membre de l'USGC (Union des Syndicats de Grandes Copropriétés), et transmet à ce titre ses charges annuelles, comme la plupart des grandes copropriétés, afin d'en faire une analyse comparative. Les graphiques ci-dessous reprennent la comparaison des charges d'Elysée 2 avec Les Grandes Terres (même nombre de lots, même architecture), Le Parc Montaigne (même architecture mais plus petit qu'Elysée 2) et Versailles Grand Siècle (même nombre de lots, mais architecture différente), ainsi que la moyenne des 22 résidences ayant répondu. Ces chiffres sont ceux de l'exercice 2022 et sont exprimés en Euros par lot (par m² pour l'assurance).







Questions posées à l'issue de la présentation

Les travaux d'interphonie sont inutiles. Ne peuvent ils pas être différés?

Le système d'interphonie d'Elysée 2 est en fin de vie. Les pièces de rechange n'existent plus, et il est nécessaire d'anticiper avant que certains bâtiments n'aient plus d'interphones. Les travaux s'inscrivent dans une logique de modernisation, pour cause d'obsolescence, mais également de sécurité et de standing. Le remplacement des portes en même temps que l'interphonie, qui pour certains parait inutile, répond à une logique à moyen terme. En effet, les portes actuelles ayant 30 ans,

les ajouts qui pourraient y être faits (bandeaux ventouse, contrôle d'accès, plaques de propreté, etc...) ne seraient pas pérennes, car lors du remplacement inévitable, ces adjonctions seraient évacuées avec les portes et seraient à refaire.
Par ailleurs, ces travaux sont votés, commandés et ne peuvent être différés.

Les appels d'offres devraient être plus transparents, et le vote devrait porter sur des devis précis

Pour tous les travaux présentés en AG, mais également pour les travaux du quotidien dépassant le seuil fixé en Assemblée, des mises en concurrence sont effectuées. Dans le cadre des travaux d'interphonie, par exemple, 7 sociétés ont été consultées, avec le même cahier des charges, les mêmes informations. Toutes les sociétés se sont déplacées sur place pour l'étude technique. Après réception des offres, nous avons retenu 4 d'entre elles pour les second et troisième tours de négociations.
Concernant le vote sur des devis précis, cela pose des difficultés dans une résidence aussi importante qu'Elysée 2. En effet, la jurisprudence est venue confirmer que lors de la présentation de plusieurs devis, il faut procéder à un vote par devis. Compte tenu du nombre important de votes en ligne ou par correspondance, le risque majeur est de voir des erreurs de vote ("pour" sur les trois devis par exemple) ou une dilution des votes entre chaque devis conduisant à des majorités très faible. C'est pourquoi, la plupart des grands ensembles procèdent au vote des travaux sous forme de mandat au Conseil Syndical, bien que les devis soient déjà établis.
Cette façon de faire présente plusieurs avantages: possibilité de renégocier les devis même après l'AG; en cas de défaillance de l'entreprise, possibilité de changer d'entreprise sans repasser en AG...
Quoi qu'il en soit, les membres du Conseil Syndical sont copropriétaires au même titre que les autres, et ont donc les mêmes intérêts: faire le mieux au meilleur prix. Il en est de même du SCCR, qui n'étant pas un syndic professionnel, n'a pas d'intérêt financier dans les travaux (pas d'honoraires calculés en pourcentage sur le montant des travaux).

Les dégâts sur les parquets, qui aggravent notre sinistralité d'assurance peuvent-ils être exclus de la prise en charge, par décision d'AG par exemple?

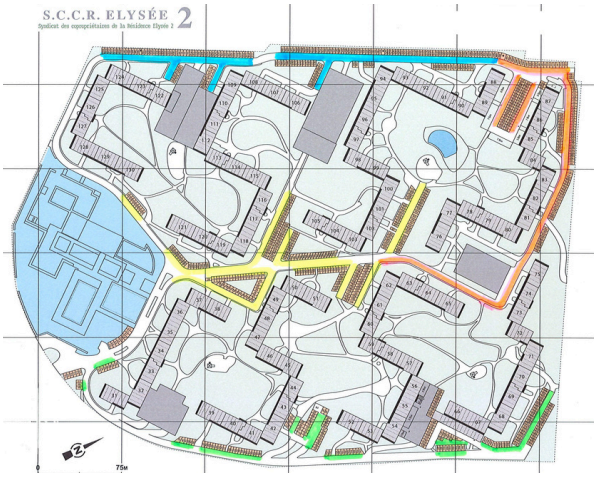
Lors de la réunion a été évoqué l'augmentation de la prime d'assurance, en raison du fort taux de sinistralité. Ce dernier est impacté par les dégâts sur les parquets, qui représentent les plus gros sinistres, et sont pris en charge par l'assurance Multirisques Immeuble, y compris lorsque l'origine du sinistre est purement privatif et indépendant de la copropriété. Il s'agit en effet d'une convention entre assureurs, qui fait peser sur l'assurance de la copropriété tous les dégâts immobiliers. On ne peut en aucun cas y déroger, y compris par décision d'AG.

Amélioration de la communication et des montants en jeux?

Plusieurs copropriétaires sont passés à côté du tableau inséré dans la convocation, qui était "noyé" dans les nombreuses pages jointes. Il nous a par ailleurs été demandé s'il était possible de générer des convocations nominatives avec un tableau prévisionnel personnalisé, correspondant précisément aux tantièmes de chaque copropriétaire.
Le SCCR mettra tout en oeuvre pour que la communication soit la plus claire possible lors de la prochaine convocation d'AG mais rappelle tout de même que, malgré le nombre de pages jointes, il est indispensable de lire ces documents afin de voter en toute connaissance de cause sur les différentes résolutions.

Travaux en cours et à venir

Un certain nombre de travaux votés lors de l'Assemblée générale de juin 2024 ont démarré ou vont démarrer dans les semaines et mois à venir. Parmi ceux là:



• **Travaux de voirie**: le budget voirie de 2025 est consacré à la réfection de tous les marquages au sol qui le nécessitent, avec également le nettoyage des panneaux de signalisation, la remise en peinture de toutes les bornes blanches, des bordures de trottoir jaunes, etc...
Ces travaux se dérouleront sur les périodes suivantes (sous réserve de contraintes météo):

- Le secteur "vert" du 28 janvier au 7 février
- Le secteur "jaune" du 10 au 14 février
- Le secteur "orange" du 17 au 21 février
- Le secteur "bleu" du 24 au 28 février

Durant ces périodes, nous vous remercions de veiller à déplacer vos véhicules le temps que les travaux soient réalisés et à ne pas laisser de véhicule ventouse.

• **Travaux de ravalement pignon 100 et parking GIOB** : le ravalement du pignon 100 est en cours, et devrait se finir à la fin du printemps. Le ravalement du parking GIOB devrait démarrer au mois de mars.

• **Travaux de remplacement des portes de halls et interphonie** : les travaux, qui se dérouleront sur 2 ans commenceront au mois de mars. Seront réalisés dans un premier temps les bâtiments 87 à 76, puis 88 à 105, 106 à 121 et enfin 122 à 130, à raison de deux entrées par semaine, avec une interruption en juillet et août. Chaque copropriétaire reçoit en amont du chantier une feuille de renseignements à retourner au SCCR. Ces feuilles seront adressées au fur et à mesure de l'avancée du chantier.

• **Travaux de remplacement d'une chaudière** : les travaux commencent le 3 février avec l'ouverture de la voirie au-dessus de la chaufferie, pour dégager la trappe d'accès à cette dernière. Les travaux devraient durer environ 15 jours, et nécessiteront ponctuellement de libérer des places.

• **Travaux de réfection des barrières normandes le long de la Jonchère** : les travaux devraient commencer au mois de mars

• **Travaux de réfection de la clôture entre la déchetterie et l'aire de compostage** : les travaux devraient commencer au 2ème trimestre, après que la Mairie aura procédé à l'entretien du bois le long de cette clôture.

• **Travaux de modernisation d'ascenseurs** : les ascenseurs dont les machineries et moteurs vont être remplacés cette année sont ceux des bâtiments 75, 121 et 126. Le grutage des moteurs en toiture aura lieu début avril, et les travaux se dérouleront dans la foulée, pour environ 3 semaines par appareil, selon un ordre restant à définir.

Ouverture du magasin Aldi

L'ouverture d'un magasin Aldi en lieu et place de l'ancien Bricolage n'est plus un secret. L'arrivée de ce nouveau magasin a suscité quelques questions de la part de résidents. Nous avons pu obtenir des informations de la part d'Aldi.
L'ouverture du magasin, d'une surface de vente de 954 m², est prévue pour le mercredi 26 février.
Le magasin sera ouvert du lundi au samedi de 8h30 à 20h30 et le dimanche de 8h30 à 12h30.
Les livraisons se feront par porteur sur l'ancienne cour des matériaux de Bricolage, côté centre commercial.
Enfin, le magasin Aldi déjà existant sur l'avenue René Lucien Duchesne reste ouvert.

Aménagement du bois Sabatier

Comme annoncé dans un précédent numéro d'Elysée 2 Infos, la Mairie a réalisé de nouveaux aménagements sportifs et ludiques au Bois Sabatier. Les travaux se sont déroulés courant novembre, avec l'installation d'une grande balancelle et d'une nouvelle structure de toboggan, mais également de nouveaux buts de football avec un large fronton permettant de retenir les ballons, et enfin, une aire de fitness sur l'ancien terrain de volley-ball.

Ces nouveaux aménagements concernent donc toutes les générations et les résidents pourront en profiter pleinement dès le retour des beaux-jours.

Date de l'Assemblée Générale 2025

L'Assemblée Générale annuelle des copropriétaires aura lieu cette année le **jeudi 19 juin.** Vous pouvez dès à présent noter ce rendez-vous important dans votre agenda.

Rappel Adresse de contact
Pour toute demande auprès du SCCR, merci d'adresser vos mails à l'adresse : accueil@elysee2.com uniquement.