

Réunion d'informations

Mercredi 9/11/2022

Préparation AG Extraordinaire du 24/11/22

Agenda

Chauffage

- Raccordement urbain
- Supervision et consignes prévues

Hall 5&6

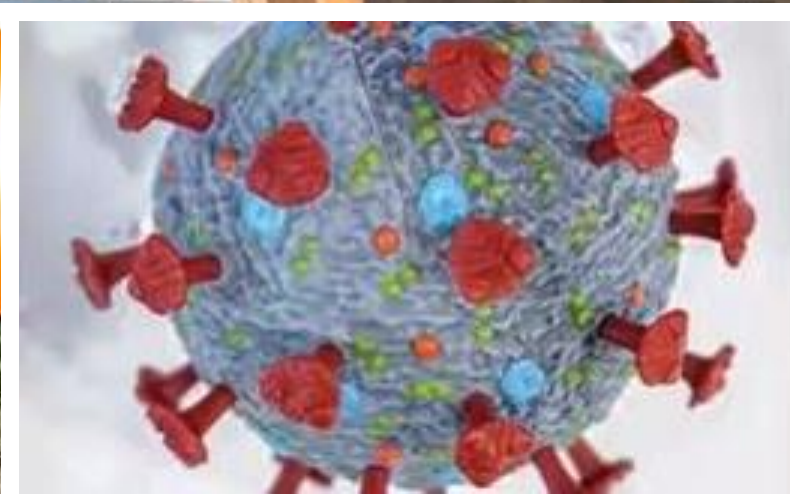
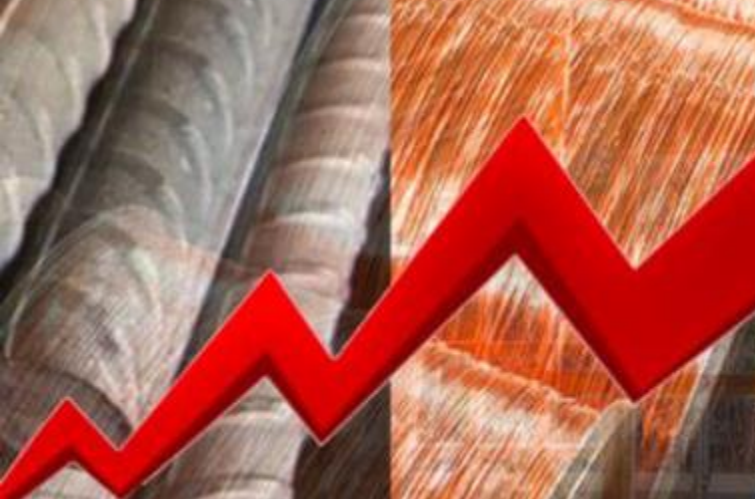
- Bilan et évolution
- Rénover les colonnes d'évacuation

Poste Gardien : état d'avancement

Un appartement au Séquoïa

- Est un bien transmissible pour les uns
- Un investissement pour les autres

→ Nous devons entretenir et valoriser la Résidence



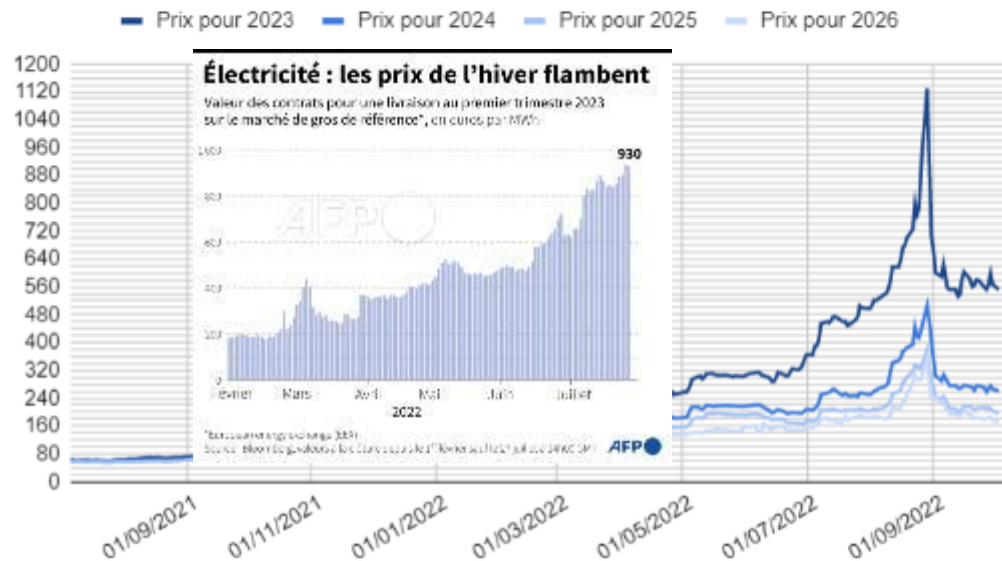
Evolution des prix de l'énergie

(source energiesdev.fr)

Evolution des prix de l'électricité

Prix de l'électricité baseload (bandeau 24/24) pour la livraison sur les années 2023, 2024 et 2025 et évolution sur 30 jours.

Evolution du prix de l'électricité baseload (€/MWh) www.energiesdev.fr



Evolution du prix gaz au PEG France

Prix du gaz PEG France (Point d'Echange Gaz) pour la livraison sur les années 2022, 2023 et 2024 au début du mois de juillet et évolution sur 30 jours.

Evolution du prix du gaz naturel (€/MWh) www.energiesdev.fr



Pas de retour à la situation d'origine sur les projections futures

Pour information

Budget Chauffage

Prévisionnel exercice 2022/2023 (N) et 2023/2024 (N+1)

Situation à venir sur le chauffage

Evolution du coût du gaz



Agotherm avait négocié en 2018 le contrat du gaz (P1=coût chauffage) lors de la mise en place de la nouvelle chaufferie



A2BCD a renégocié ensuite le contrat arrivé à échéance bloquant le prix à un contexte d'avant crise.



Echéance du contrat gaz en cours (30 avril 2023) → les projections montrent que nous ne reviendront pas à la situation d'avant crise

Situation à venir sur le chauffage Evolution du coût du gaz



A2BCD a approché Ecocrystal en avril 2022 pour la possible mise en place du chauffage urbain (aujourd'hui arrêté dans le haut de la rue des Landes et au niveau de Thalès (cimetière des Landes (Rue Emile Pathé-Rue Brunier Bourbon))



Le CS & A2BCD ont rencontré Cristal Ecochaleur le 05 mai 2022 et ont demandé l'appui de la société Agotherm pour avoir un comparatif économique chauffage au gaz vs chauffage urbain



Réponse à fin septembre, le Séquoïa n'est malheureusement pas éligible à l'installation mais une étude économique a été menée

Situation à venir sur le chauffage

Impact économique (Retour Agotherm)

D'un point de vue technique, le comparatif des consommations serait le suivant :

Installation Gaz			Installation Chauffage Urbain		
Consommation chauffage	MWhPCS	1185,230	Consommation chauffage	MWhu	906,70
Consommation ECS	m ³	2239,000	Consommation ECS	m ³	2239,000
Consommation ECS	MWhPCS	291,070	Consommation ECS	MWhu	246,29

D'un point de vue financier le comparatif des budgets serait le suivant :

Installation Gaz avr-22			Installation Chauffage Urbain avr-22		
P1 chauffage + ECS	€ TTC	47 262,25 €	R1 unitaire	€ TTC	25,00 €
Abonnement	€ TTC	8 078,23 €	R1 global	€ TTC	22 670,70 €
CTA	€ TTC	365,09 €	R2 unitaire	€ TTC	84,19 €
TICGN	€ TTC	12 867,30 €	R2 global	€ TTC	59 690,00 €
Location compteur	€ TTC	422,33 €	P1 chauffage + ECS + Primes fixes	€ TTC	82 360,70 €
P1 chauffage + ECS + Primes fixes	€ TTC	68 995,20 €			
P2 maintenance	€ TTC	8 210,00 €	P2 maintenance	€ TTC	5 747,00 €
P2 Traitement d'eau	€ TTC	1 810,00 €	P2 Traitement d'eau	€ TTC	1 810,00 €
P3 garantie totale	€ TTC	6 582,00 €	P3 garantie totale	€ TTC	3 949,20 €
			Travaux de démantèlement	€ TTC	45 000,00 €
Budget global optimiste	€ TTC	88 793,57 €	Budget global optimiste	€ TTC	95 859,30 €
Budget global pessimiste	€ TTC	215 450,96 €	Budget global pessimiste	€ TTC	118 194,82 €

Les budgets « optimistes » tiennent compte du coût du gaz facturé par le fournisseur de gaz, à l'heure actuelle.
Les budgets « pessimistes » tiennent compte du coût du gaz connu en avril 2022 (prix PEG).

Il est à noter que ce comparatif est basé sur les informations transmises par CRISTAL ECO et adapté aux budgets connus par AGOTHERM.

Également, nous attirons l'attention de la copropriété sur la remarque émise par CRISTAL ECO, à savoir que la résidence se trouvant éloignée du réseau actuel, le développement de l'antenne du réseau n'est pas encore décidé en interne, chez le concessionnaire.

Nous restons à votre écoute pour tout complément d'informations.

Bien cordialement,

Vincent POLAK
Responsable pôle Suivi d'Exploitation



Le montant total de la facture de gaz se répartit en trois grandes composantes



(Source: Le CEC - 2011)

- Il est nécessaire de prendre en considération également le reste à payer de la chaufferie (P3S = plan de financement) pour un montant de **35 230,56€** annuel sur la durée de contrat de **8 ans** (jusqu'en 2026)

- Projection surcoût chauffage gaz à l'horizon hiver 2023: **+ 126 657,39€ (Exercice N+1 2023/2024)**

- Projection gain chauffage urbain vs installation gaz hiver 2024 :

- 97 256,14€ (si raccordement possible)

Résolution 6

Situation à venir sur le chauffage

Augmentation gaz
2022-23 : faible impact
financier grâce au
contrat gaz P1 qui
prendra fin au
30 avril 2023

Exercice 2023-2024 (N+1)
: forte augmentation du
budget chauffage gaz
d'environ + 126 657,39€
(x2) si le prix du gaz
devait rester au niveau le
plus haut mais rester au
moins supérieur à ce que
nous avons aujourd'hui

La solution chauffage
urbain aurait solutionné
en partie le problème
sous réserve de
raccordement (non inclus
dans le plan actuel mais
des discussions sont en
cours → email mairie du
31/08/2022)

Envisager une baisse de la
température de consigne
sur le prochain hiver pour
contenir les coûts car
nous surconsomons
d'environ 25% à l'heure
actuelle

-1 °C sur la consigne de chauffage => 7% d'économie
Passer la consigne à 19 °C
Nécessité d'une supervision...

Résolution 5

Situation à venir sur le chauffage Amélioration de la chaufferie

A2BCD a organisé une réunion avec le CS le 12 juillet 2022, Agotherm et Cavanna accompagnée de la société EFFICAP

- ▶ Gestion de la loi de pilotage à distance et « en temps réel »
- ▶ Réalisation d'un maillage de la résidence pour établir le spectre thermique de la résidence (inclus également dans la remise à jour de l'audit énergétique votée en AG du 5/01/22)
- ▶ Cette loi de pilotage sera adaptable quelle que soit la solution technique retenue en chaufferie (gaz ou chauffage urbain)

Résolutions 7&8

Travaux hall 5&6

Situation à valider

Résolution 7 : **Montant à voter = 22919,70€ HT**

Travaux hall 5&6

Montant à entériner

Détail des travaux des halls 5 & 6 (plafond seul)

		HT	TTC
Rénovation AREHA halls 5&6	Coût Rénovation plafond	16 649.50 €	18 314.45 €
	Acompte 40% (versé en février 2022)	- 6 659.80 €	- 7 325.78 €
		- €	- €
	Isolation	9 924.00 €	10 916.40 €
	Calorifugeage	3 006.00 €	3 306.60 €
		- €	- €
	Coût Total	22 919.70 €	25 211.67 €



Résolution 8 : Coffrage

Résolution 7 : **Montant à voter = 22919,70€ HT**

Travaux hall 5&6

Montant Total

Détail des travaux des halls 5 & 6 (plafond + Electricité)

		TTC
coût réel pour le SDC	Coût Rénovation plafond	18 314.45 €
	Remboursement Assurance	- 9 157.28 €
	Remboursement Assurance non encore perçu (en cours)	- 6 043.80 €
	Isolation	10 916.40 €
	Calorifugeage	3 306.60 €
	Electricité	1 511.18 €
	Coût Total pour le SDC	18 847.55 €

Le montant total après remboursement correspondra peu ou prou au coût de la rénovation du plafond seul

Résolution 8 : Coffrage

Les colonnes d'eau

Colonnes d'eau

Situation actuelle

De nombreuses colonnes d'origine sont fuyardes ou présentent des signes d'usure manifeste (escaliers 5-6-7-8 & 9). Elles ont pour la plupart plus de 50 ans et nécessitent d'être remplacées

La société **NUFLOW** choisie en assemblée générale en mai 2021 devait faire un audit global des canalisations. Cet audit a débuté mais n'a jamais été fini, la société ayant perdu les photos du premier passage de caméra. Très difficile à joindre ou ne répondant pas, le CS propose de la remplacer par une autre.

Résolution 9 : Annulation de la résolution 25 votée en AG le 5/5/2021

Résolution 10 : Décision pour nouvelle société pour réaliser l'audit

Résolutions 11 à 15 : Travaux de remplacement des canalisations d'évacuation dans les bâtiments 5 à 9

Résolution 16

Pour information

Poste Gardiens

Poste Gardiens

Situation actuelle

- Remplacement du couple de gardiens assuré par GC Services depuis le départ à la retraite de Mr et Mme Millet (avec une prestation réduite)
- Accord des copropriétaires le 5/5/21 pour le recrutement d'un couple de gardiens
- 2 couples de gardiens ont été reçus courant 2022



- Les travaux de la loge ne sont pas finis (résolution n°22 sur les travaux SDB rejetée sur décision du SDC lors de l'AG du 5/1/2022)
- Travaux électricité réalisés dans la cuisine sont non conformes et à corriger
- Augmentation des charges globales



**Le CS propose au SDC de se repositionner
au vu du contexte économique actuel**

Poste Gardien(s)

Couple de gardiens
?

Gardien seul +
externalisation de
certaines tâches
(mais non réduites)

Conclusion

Le SDC doit repenser pragmatiquement certaines prestations & exigences pour amortir au mieux les futures dépenses

La rénovation du bâti engendrera des travaux importants mais nécessaires. Cette rénovation devra être conduite en s'appuyant sur toutes les aides disponibles et en évitant des travaux ponctuels avec l'appui d'un architecte compétent

Le changement climatique va nous pousser à trouver des solutions innovantes (ex. : collecte des eaux pluviales pour arrosage des espaces verts, réserve d'eau dans les galeries techniques, mise en place de détecteurs de passage dans les sous sols, panneaux photovoltaïques pour les éclairages extérieurs, etc...)

Repenser le jardin en adéquation avec le changement climatique

Merci à toutes et à tous
pour votre présence