



Résidence
Parc des Eaux Vives

ASSEMBLEE GENERALE

27 MAI 2026

**ANALYSE :
LES CHARGES 2025
BUDGET 2026**

LE CONSEIL SYNDICAL



FOCUS TRESORERIE

- 329 lots (324 appartements + 5 commerces)
- 318 copropriétaires : 277 résidents et 41 bailleurs

→ LA SITUATION FINANCIERE

ANNEE	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
	%	%	%	%	%	%	%	%
TRESORERIE	431 674	655 851	606 389	319 873	1 352 067	1 358 522	1 309 101	391 254
BUDGET	1 694 155	1 759 075	1 907 490	1 509 860	1 334 355	1 335 000	1 337 276	1 303 000
IMPAYES	165 657 10%	120 277 7 %	171 550 9 %	140 957 9 %	81 051 6 %	92 452 7 %	118 039 9 %	85 852 7 %

→ Le taux d'impayés a augmenté en 2025 par rapport à N-1, **cependant la situation financière reste très saine.**



RÉCAPITULATIF DES CHARGES 2022 À 2025 & BUDGET 2025 & 2026

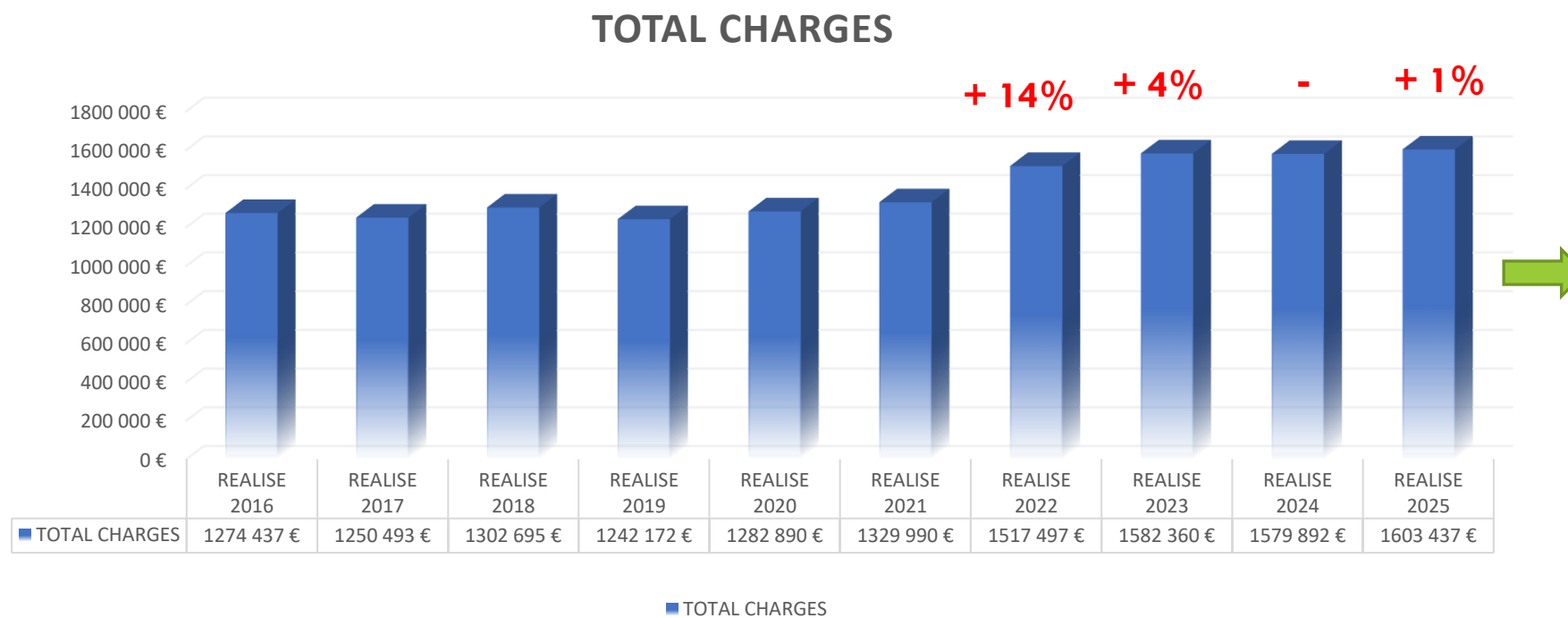
	REALISE 2022 %	REALISE 2023 %	REALISE 2024 %	BUDGET 2025 %	REALISE 2025 %	BUDGET 2026 %
01 – CHARGES COMMUNES	373 504 € 25%	419 402 € 27%	365 147 €	432 495 €	382 988 €	422 940 €
• Eau	105 022 €	125 238 €	113 994 €	125 000 €	107 078 €	120 000 €
• Espaces verts	61 653 €	72 906 €	44 296 €	80 800 €	72 283 €	80 500 €
- Fleurs et intrants	7 560 €	10 185 €	7 905 €	13 000 €	9 595 €	10 500 €
- Entretien et travaux	25 561 €	34 257 €	4 550 €	34 800 €	36 253 €	37 000 €
- Achats, entr., matel et outill.	11 114 €	6 755 €	9 455 €	11 500 €	8 717 €	11 500 €
- Location bennes	10 701 €	13 927 €	12 619 €	14 000 €	10 922 €	14 000 €
- Entretien cascades et infrastr.	6 717 €	7 782 €	9 767 €	7 500 €	6 796 €	7 500 €
• EdF - éclair.ext. et cascades	2 528 €	22 535 €	11 925 €	23 000 €	7 931 €	10 000 €
• Travaux d'amélioration	9 883 €	4 871 €	3 711 €	8 000 €	- €	8 000 €
• Assurances	70 082 €	75 904 €	76 633 €	60 350 €	65 146 €	66 000 €
• Honoraires syndic	64 628 €	67 213 €	68 557 €	68 560 €	69 960 €	71 360 €
• Impôt foncier/ Taxe o.m.	12 702 €	13 652 €	14 168 €	14 600 €	14 396 €	14 600 €
• Autres postes de charges	47 006 €	37 083 €	31 863 €	52 185 €	46 194 €	52 480 €
02 – CHARGES APPARTEMENTS	385 333 € 25%	412 840 € 26%	443 435 €	453 780 €	472 938 €	509 250 €
• Gardiens (salaires +charges)	314 183 €	362 064 €	365 552 €	375 700 €	405 829 €	434 000 €
• Soliproprié	34 881 €	28 813 €	45 232 €	40 000 €	33 229 €	40 000 €
• Contrats Extinc., Dérat., V.o.	16 866 €	18 241 €	19 142 €	19 880 €	19 894 €	16 350 €
• Autres postes de charges	19 403 €	3 722 €	13 509 €	18 200 €	13 986 €	18 900 €
03 – BATIMENTS COMMERCES	1 718 € ~	2 314 € ~	553 €	1 370 €	514 €	1 370 €
04 – CHAUFFAGE (y compris ECS)	638 126 € 42%	618 819 € 39%	638 477 €	668 175 €	597 059 €	614 550 €
CHARGES PAR BATIMENTS	101 220 € 7%	110 336 € 7%	114 269 €	118 585 €	132 054 €	134 045 €
§ 05 à 22 - Charges bâtiments	33 173 €	15 837 €	36 849 €	34 550 €	51 728 €	41 750 €
§ 23 à 46 – Charges allées	3 649 €	5 810 €	4 590 €	7 380 €	4 150 €	8 400 €
§ 47 à 79 – Ch. ascenseurs	64 398 €	88 689 €	72 830 €	76 655 €	76 175 €	83 895 €
82 – CHARGES COMPTEURS	17 596 € 1%	18 649 € 1%	19 762 € 1%	12 000 € 1%	17 884 €	12 000 €
TOTAL CHARGES	1 517 497 € 99%	1 582 360 € 99%	1 581 643 €	1 686 405 €	1 603 437 €	1 694 155 €

**Solde
copropriétaire
= 82 969€**



ÉVOLUTION DES CHARGES 2016 A 2025

DES CHARGES STABLES



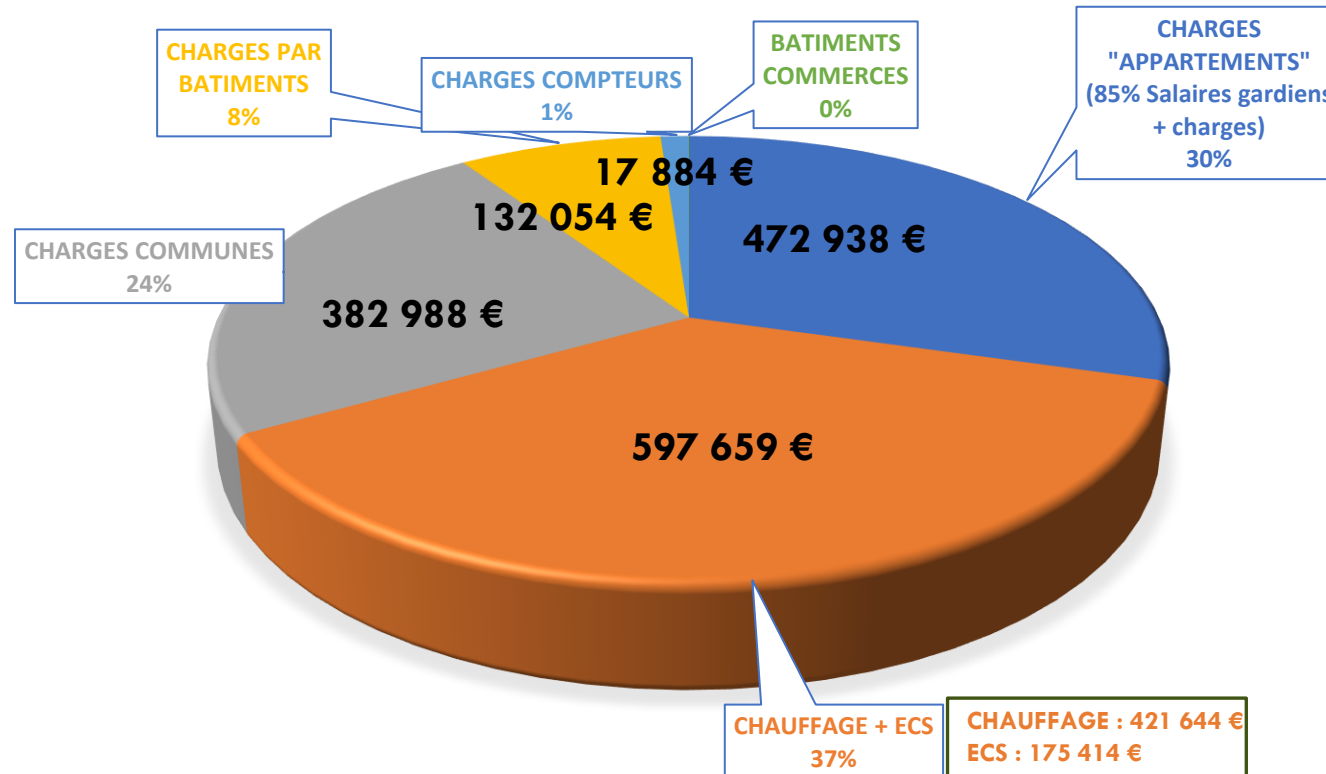
2,5%
d'augmentation
moyenne par an
sur 10 ans



RÉPARTITION DES CHARGES EN 2025

TOTAL : 1 603 437 €

REALISE 2025



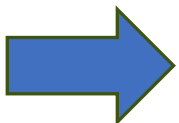
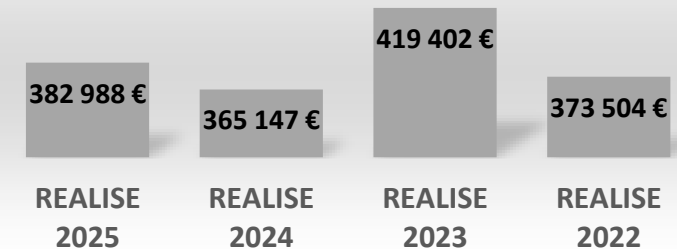
SALAIRES & CHARGES GARDIENS



CHAUFFAGE

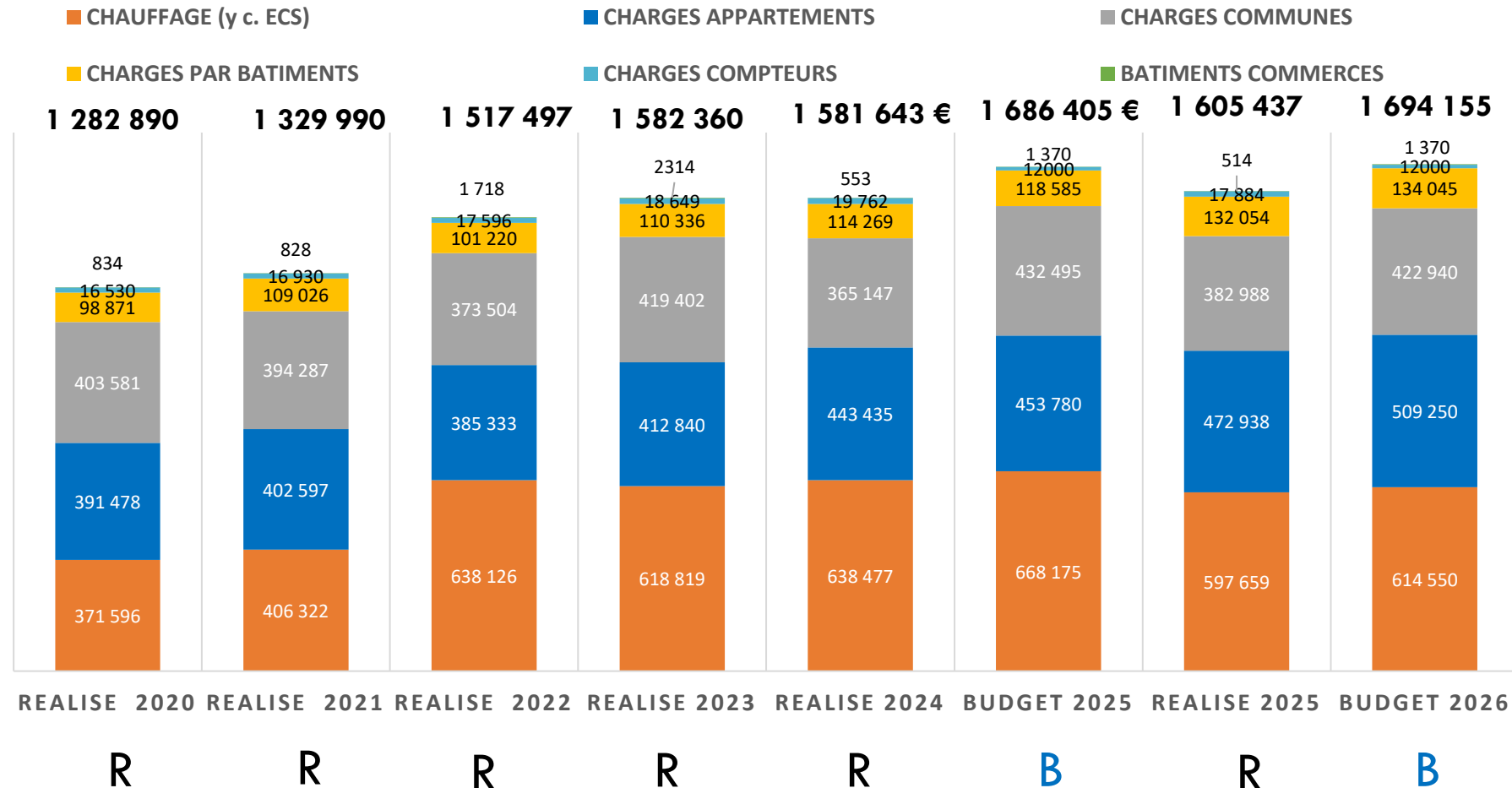


CHARGES COMMUNES





ÉVOLUTION DES CHARGES SUR 6 ANS ET BUDGET 2026 (EN €)

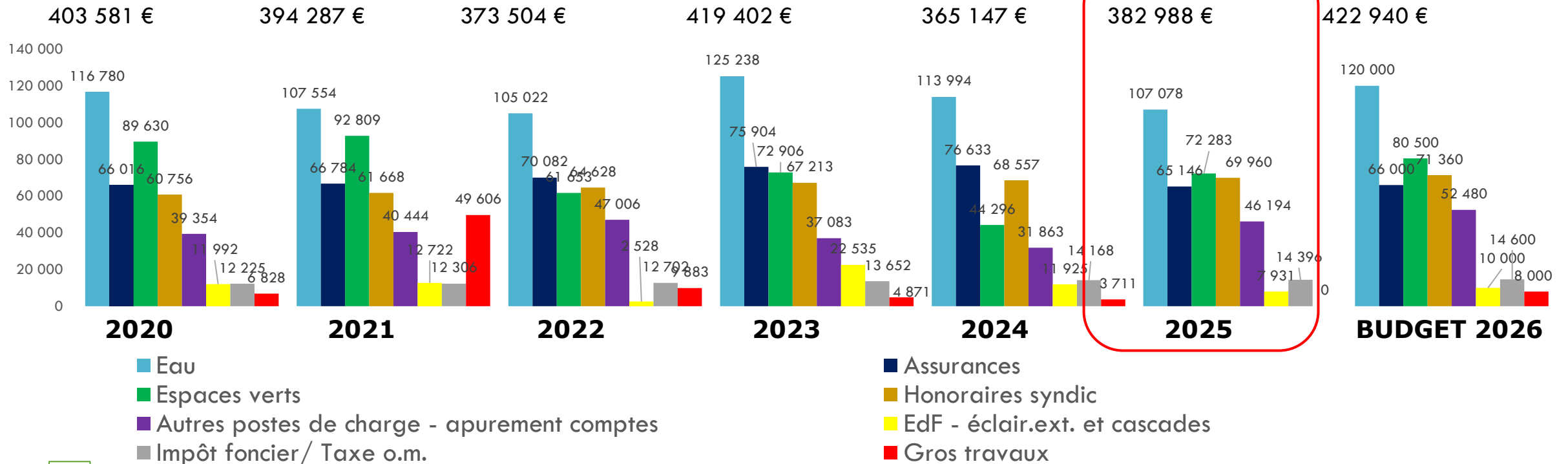


UNE HAUSSE DES CHARGES BUDGETISEE A 0,5% en 2026



CHARGES COMMUNES COMPARATIF : REALISES 2021 À 2025 & BUDGET 2026

TOTAL CHARGES COMMUNES : **REALISE 2025 : 382 988 €**
BUDGET 2026 : 422 940 €



En baisse de 0,15% sur la moyenne des dépenses depuis 6 ans (389 918 €)

Bilan de l'analyse des comptes 2025



CHARGES TOTALES 2025

1 603 437 € (VS BUDGET 1 686 405 €) → **- 83 K€**

HAUSSE MOYENNE SUR 10 ANS

+2,5 % PAR AN → **CHARGES MAÎTRISÉES MALGRÉ L'INFLATION DES PRESTATIONS ET DES DEPENSES SALARIALES**

CHAUFFAGE ET ECS

597 659 € EN 2025 (VS 638 477 € EN 2024) → **BAISSE SIGNIFICATIVE GRÂCE AUX GAINS DE RENDEMENT ÉNERGÉTIQUE**

CONTRATS ÉNERGIE RENÉGOCIÉS POUR LE GAZ ET L'ELECTRICITE → **A L'ABRI DES FORTES HAUSSES LIEES AUX TENSIONS INTERNATIONALES**

SALAIRES ET CHARGES GARDIENS

DEUXIEME POSTE DE DEPENSES EN 2025 À **405 829 € (+29 % DEPUIS 2022)** → **EN HAUSSE CONTINUE**

TRÉSORERIE

431 674 € → **LA SITUATION FINANCIÈRE RESTE SAIN** MALGRÉ UN TAUX D'IMPAYÉS EN HAUSSE À 10 %



DEPENSES 2026-27 : Objectifs et perspectives

1. NOUVEAU CHAUFFAGISTE DALKIA

POURSUIVRE L'OPTIMISATION DES DEPENSES DE CHAUFFAGE GRACE A UN MEILLEUR PILOTAGE DES INSTALLATIONS ASSURE PAR DALKIA SOUS LA SUPERVISION DU THERMICIEN GIFFARD (EQUILIBRAGE, SURVEILLANCE RENFORCEE (**50 SONDES**) – PROJET DE MISE EN PLACE D'UN SYSTÈME DE CHAUFFERIE PRÉDICTIF (A UNE DATE NON ENCORE FIXEE).

2. MAÎTRISE DES CHARGES SALARIALES

DAVANTAGE ANTICIPER L'EVOLUTION DU POSTE RESSOURCES HUMAINE (**27 % DES CHARGES TOTALES**)

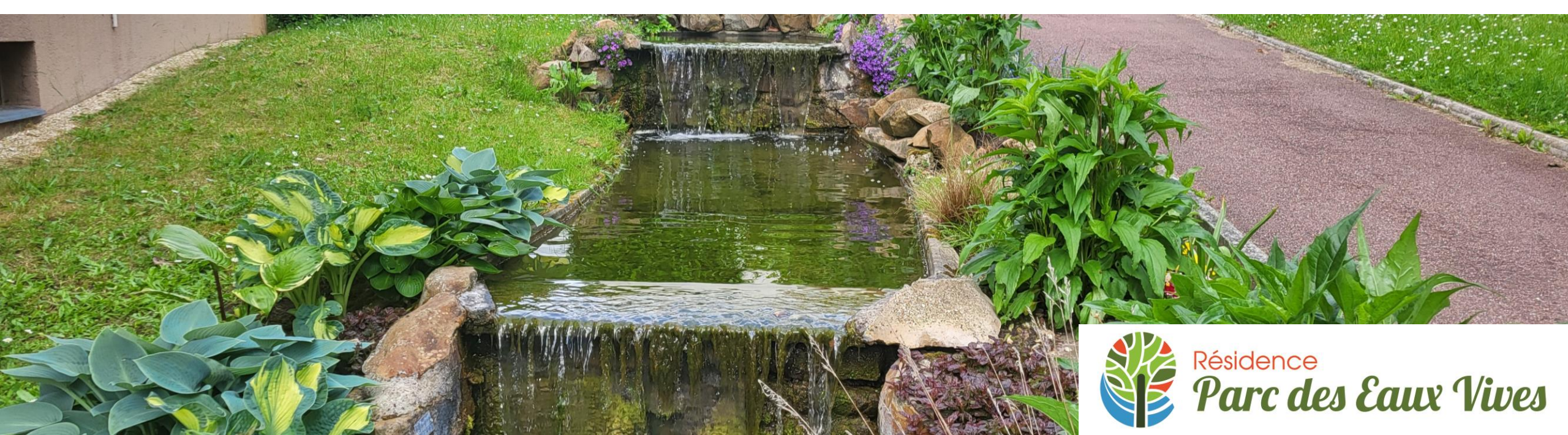
3. RÉDUCTION DES IMPAYÉS

RAMENER LE TAUX D'IMPAYÉS SOUS LES **7 %** (ACTUELLEMENT À **10 %**)

4. NOUVEAUX GAINS ÉNERGÉTIQUES A RECHERCHER

MEILLEUR EQUILIBRAGE CHAUFFAGE + ECS + GESTES SIMPLES D'ECONOMIE D'ENERGIE AU NIVEAU DE CHAQUE COPROPRIETAIRES

5. RENEGOCIATIONS DE PLUSIEURS CONTRATS PRESTATAIRES POUR UNE MEILLEURE EFFICIENCE



Résidence
Parc des Eaux Vives

CHAUFFAGE ET ECONOMIES D'ENERGIES

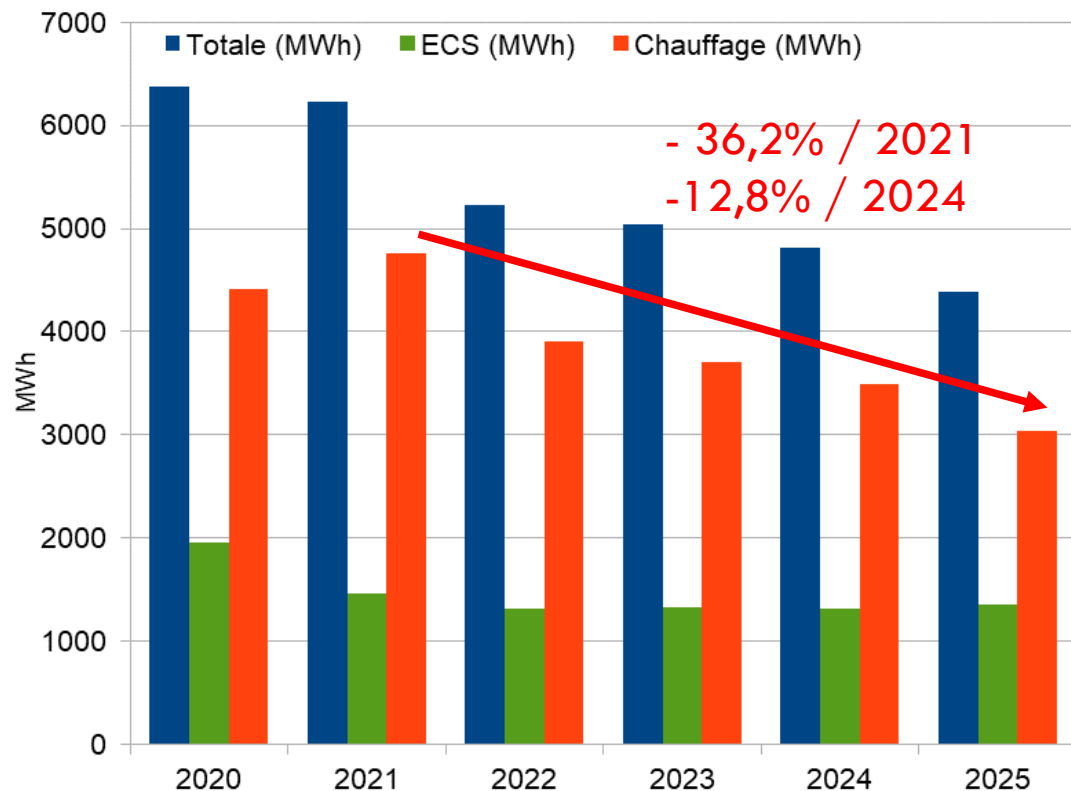
ASSEMBLEE GENERALE

27 mai 2026

Groupe chauffage et économie d'énergie
Stéphane Nicolas (CS), Guillaume Joly (CS), Jean-Baptiste
Barbenchon (Copro) + Roger Ferret

LE CONSEIL SYNDICAL

EVOLUTION ANNUELLE DE NOTRE CONSOMMATION DE GAZ ET RÉPARTITION ENTRE CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE (ECS)



En 2025, conso de 4392 MWh (- 418 MWh / 2024):

⇒ 1354 MWh pour l'ECS (34%), individualisé

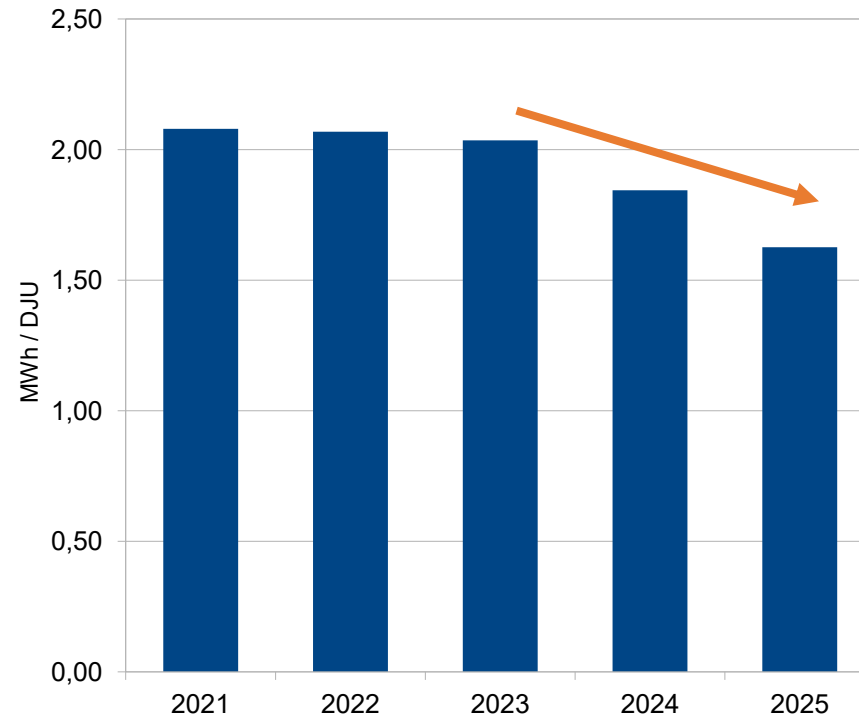
⇒ 3038 vs 3487 MWh (2024) pour le chauffage malgré une rigueur climatique équivalente

⇒ Réduction conso chauffage: - 12,8% en 2025 / 2024 grâce aux travaux Isolation des terrasses (2022) + Equilibrage grâce aux tès de réglages (2023) + Isolation points singuliers chaufferie & sous station (2024) + Fenêtre ADP (2025) + pilotage chauffage (2025-2026)

⇒ Conso gaz ECS globalement constante!!!

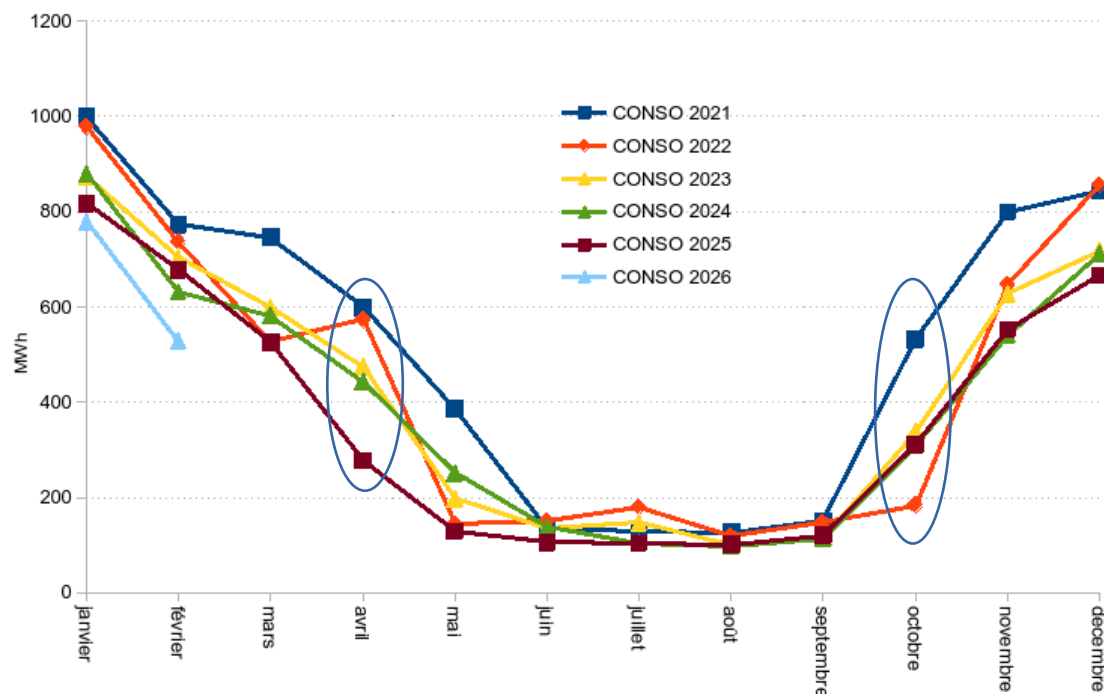
Réduction du coût chauffage en 2025 (-40k€ / 2024) grâce aux économies de gaz (-418Mwh = -38k€) + baisse coût électricité chaufferie et sous stations (-40k€ - Nouveau contrat ENDESA depuis 1^{er} janvier 2025 – 0,6€/kwh => 0,20€/kwh) MAIS intéressement Sofratherm (+20k€) & autres frais

UNE REDUCTION DE NOTRE CONSO DE GAZ POUR LE CHAUFFAGE GRACE A UNE AMELIORATION DE L'EFFICIENCE ENERGETIQUE



Une amélioration de l'efficacité
énergétique de 22% depuis 2021
qui s'est accéléré depuis 2023

EVOLUTION MENSUELLE DE NOTRE CONSOMMATION DE GAZ ENTRE 2021 ET 2026



Gros effet allumage / arrêt chauffage mai et octobre

- 2023: arrêt 24 avril – démarrage 17 octobre
- 2024: arrêt 6 mai - démarrage 2 octobre
- 2025: arrêt 30 avril - démarrage 10 octobre
- 2026: arrêt 30 avril

Des perspectives favorables pour 2026 - 2027

- ⇒ Baisse prix du gaz au 1 nov. 2025 (91€ / MWh => 71€ / MWh TTC – Gaz de bordeaux) + sécurisation prix du gaz jusqu'en 2029 (Nouveau contrat février 2025)
- ⇒ Travaux ECS - Nouvelle chaudière ECS + Tès de réglages + Hygiatherm + Equilibrage
- ⇒ Désembouage grâce pot à boue magnétique
- ⇒ Equilibrage & Chaufferie prédictive

Des gains énergétiques attendues en 2026-2027 :

- ⇒ Isolation fenêtres à double vitrage + coffre opération ADP (1/3 des logements)
- ⇒ Nouveau système ECS
- ⇒ Meilleur pilotage chauffage grâce à l'installation de 50 sondes + télégestion (chaufferie prédictive)
- ⇒ A plus long terme, projet rénovation énergétique

QUELQUES GESTES SIMPLES POUR ÉCONOMISER L'ÉNERGIE ET AMÉLIORER LE CONFORT THERMIQUE DANS LES APPARTEMENTS



AU NIVEAU INDIVIDUEL:

LIMITER LES PERTES PAR LES FENÊTRES ET LES COFFRES (25%) ET COLMATAGE DES FUITES

- FERMER LES VOILETS À LA TOMBÉE DE LA NUIT: 10% D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE
- INSTALLER DES RIDEAUX THERMIQUES (NOTAMMENT DANS LES PIÈCES SANS VOILETS)
- ISOLER LES CAISSONS DE VOILETS ROULANTS
- POSER DES FILMS TRANSPARENT ISOLANT THERMIQUE SUR LES FENÊTRES SIMPLE VITRAGE
- INSTALLER DES SEUILS ET DES JOINTS AUX PORTES
- RÉPARER LES JOINTS DES FENÊTRES SIMPLE VITRAGE
- NETTOYER & RÉDUIRE LE DÉBIT DES BOUCHES D'AÉRATION (MAIS NE PAS LES FERMER)
- CHANGER SES FENÊTRES POUR METTRE DU DOUBLE VITRAGE (AIDES ADP)

AU NIVEAU COLLECTIF

MIEUX ISOLER NOTRE IMMEUBLE

- AMÉLIORER LE SYSTÈME DE RÉGULATION CHAUFFAGE & PRODUCTION ECS
- RÉNOVATION GLOBALE (PLANCHER BAS, ITE, SYSTÈME D'AÉRATION, MENUISERIE EXTÉRIEURE...)

PRINCIPALES ACTIONS RÉALISÉES ENGAGÉES EN 2025 – 2026



1. **CHANGEMENT CHAUFFAGISTE SOFRATHERM => DALKIA** : APPEL D'OFFRE REMPORTE PAR DALKIA (01/07/2026),

DEPUIS DEBUT DE LA PERIODE DE CHAUFFE 2025-2026 :

- **Remplacement chaudière ECS en fin de vie par une chaudière plus performante** couplés à un système de stockage (hygiatherm) + remplacement vannes d'équilibrages d'ECS pour améliorer le rendement énergétique de notre système ECS MAIS problème mauvais entretien SOFRATHERM vanne isolement ECS, Chaudière
- **Amélioration pilotage chauffage** => 50 sondes thermiques installées + télégestion + Chaufferie predictive
- **Nouvel équilibrage chauffage** suite changement des fenêtres (février 2026 – novembre 2026)
- **Amélioration du suivi des plaintes chauffage / ECS**: Nouvelle procédure plaintes copro en 2026. Gardiens font demande d'intervention et fournisse aux copros le n° de demande d'intervention DALKIA pour suivi
- **Individualisation des conso gaz chauffage & ECS** (Compteurs séparés)

PRINCIPALES ACTIONS RÉALISÉES ENGAGÉES EN 2025 – 2026 (SUITE)



2- LE GROUPE OCEA A REMPORTE L'APPEL D'OFFRE POUR RENOUVELLEMENT CONTRAT

COMPTEUR ECS - Installation des nouveaux compteurs

- Vannes anti-reflux empêche reflux eau froide dans colonne ECS immeuble via mitigeur copro défectueux

- Possibilité pour les copropriétaires/locataires de suivre sa conso sur internet => **Cf**
procedure affichée dans les halls des bâtiments

3- RENÉGOCIATIONS DES CONTRATS ÉLECTRICITÉ & GAZ:

- Nouveau contrat gaz « gaz de bordeaux » depuis 1 nov. 2025 pour 2 ans à prix fixe pour profiter des prix bas (31,83€ vs 51,28€ /MWh HT) => **économie attendue en 2026 (~80k€)**

- Signature nouveau contrat gaz 2027 – 2029 « VATTENFALL » en février 2026 à prix fixe avant guerre IRAN (33€/mwh vs 31.83€ /mwh) MAIS abonnement plus faible (-50k€) => **11% d'économie attendue**

- Nouveau contrat électricité chaufferie ENDESA (01/01/2025) pour 3 ans à prix fixe à partir du 1er janvier 2025 (0,60€ engie => 0,20€ /kwh endesa) => **60% d'économie réalisée en 2025 (-41k€)**

- Signature nouveau contrat électricité partie commune « ENGIE » en mars 2026 (1/09/2026) pour 4 ans signé en mars 2026 => **~7% d'économie attendue**

PRINCIPALES ACTIONS RÉALISÉES / ENGAGÉES EN 2025 – 2026 (SUITE ET FIN)



4) AGE ORGANISÉE EN FÉVRIER 2026

Validation du choix des prestataires : étude de conception du projet de rénovation énergétique (pppt)

- ABC DOMUS (MOE) et DOREKA (AMO)
- Réunion de lancement le 8 avril 2026 pour établir le calendrier pour la phase de conception
- Avril à juin 2026 : visite par ABC DOMUS de 10% des copropriétaires pour réaliser la modélisation énergétique de notre résidence :

5) INSTALLATION DES NOUVEAUX INTERPHONES DANS LES BATIMENTS CONCERNES (1ER SEMESTRE 2026)

- Les nouvelles platines FERMAX sont en cours d'installation depuis mars 2026
- les moniteurs sont installés dans les appartements
- les nouveaux badges VIGIK+ sont remis aux copropriétaires (2 par appartements et plus sur demande)

6) AMÉLIORATION DE LA SIGNALÉTIQUE DE LA RÉSIDENCE

- Etudes entreprises pour améliorer la signalétique des aires de jeu + table d'information pour les enfants :
"mieux respecter la nature"

7) BORNES DE RECHARGE ÉLECTRIQUES

- Le projet est en cours – Attente de la remise par REVE SOLUTION du rapport rectifié -
- Nécessité de prévoir un aménagement paysager à la charge de la résidence

8) BIODECHETS

- La gestion des bacs de biodéchets par les gardiens n'a pas été possible. Le projet est donc abandonné pour le moment

PROJET PPT : ETUDE DE CONCEPTION – MISE EN PLACE AVEC ABC DOMUS

ABC DOMUS (MOE)

MISSION

Parc des eaux vives

- ✓ Années 60
- ✓ 18 bâtiments / 33 cages d'escaliers
- ✓ 328 lots principaux
- ✓ R+4 / 3^{ème} famille
- ✓ Chauffage et ECS collectifs
- ✓ Ventilation collective – naturelle
- ✓ DTG réalisé



12 Présentation abcdomus



L'ÉQUIPE DU PROJET

GESTION DU PROJET

01 Un chef de projet / interlocuteur principal

02 Une équipe pluridisciplinaire

03 Une collaboration avec le CS, le Syndic et l'AMO

Cheffe de projet
Nawel AIT SAADA

Ingénieurs - Audits
Maxime VAN DER
SCHUEREN
Benjamin AMARY

Économiste
Fabrice COSSAIS
Stéphanie SERY

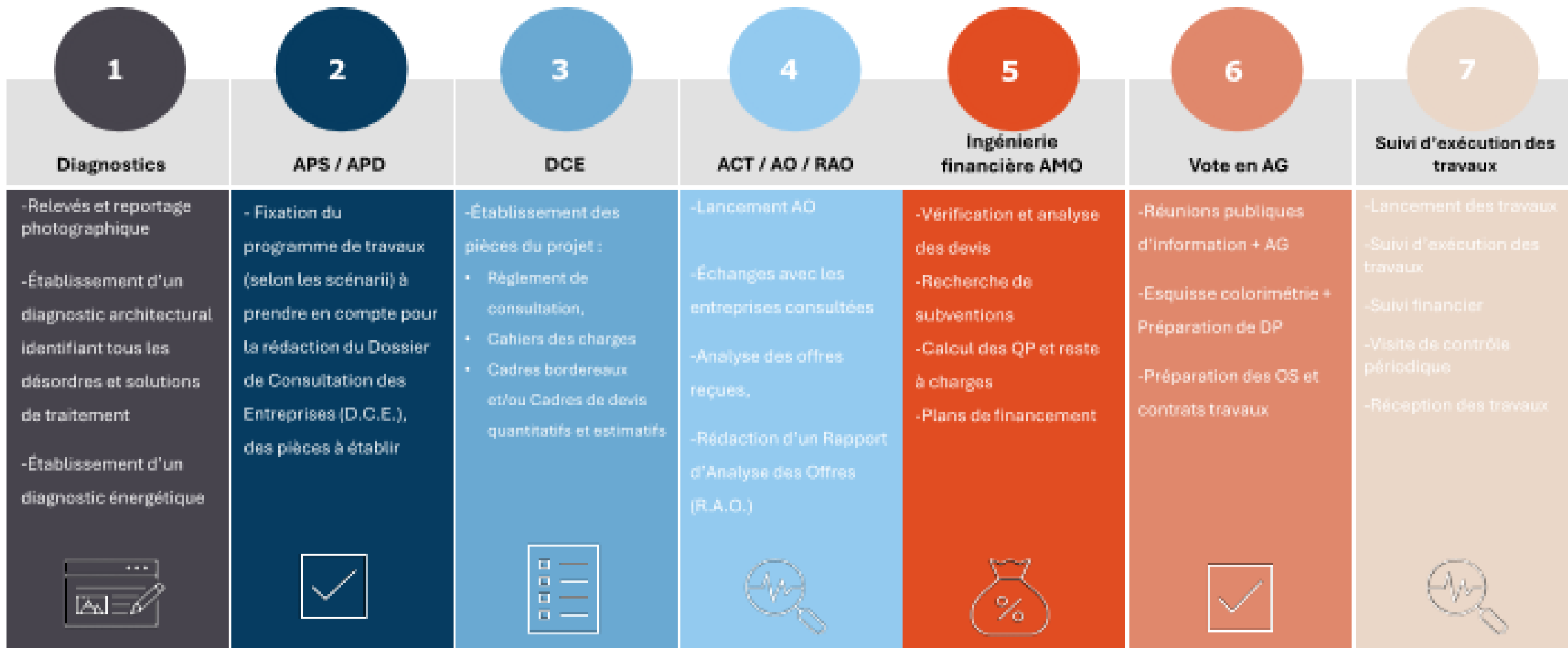
Conceptrice BIM
Daniela HETZEL
Ibrahim BEN



ÉTENDUE DE LA MISSION

Lancement
des études

AG vote
travaux



PROGRAMME À ÉTUDIER

TRAVAUX ÉNERGÉTIQUES

- ✓ Ravalement et isolation des façades par l'extérieur
- ✓ Remplacement des menuiseries collectives (Portes, fenêtres)
- ✓ Installation d'une VMC Hygroréglable
 - ✓ Isolation des plancher bas
- ✓ Remplacement des équipements électriques des parties communes intérieures
- ✓ A déterminer selon scénario permettant d'obtenir les aides MaPrimeRénov'

AUTRES TRAVAUX NON ÉNERGÉTIQUES

- ✓ Traitement des balcons
- ✓ Remplacement des canalisations en fonte de la résidence, qui sont vieillissantes et engendrent des sinistres régulièrement
- ✓ Evaluation des dispositions constructives existantes et préconisations de solutions Bat 500 (pathologies liées à des infiltrations de la façade arrière RDC du bâtiment)

Plusieurs scénarios à étudier
Programme non figé

PLANNING MOE

Jalons	Livrables	Dates
Réunion de lancement	CR Réunion de lancement	08/04/2026
Visite technique d'audit	/	30/04/2026 et 20/05/2026
Restitution audits / avant projet sommaire	Rapport d'audit et diagnostic	09/09/2026
Lancement des diagnostics amiante et plomb	/	
Fixation du programme / avant projet définitif	Synthèse du programme + estimation	21/10/2026
Réunion publique d'information 1	Support de présentation	16/11/2026
Rédaction des CCTP et du DCE	CCTP par lot	Minimum 04 semaines
Lancement de l'appel d'offres	/	Minimum 08 semaines
Ouverture des plis	PV d'ouverture des plis	
Analyse des offres	Rapport d'analyse des offres	Minimum 03 semaines
Réunion publique d'information 2	Support de présentation	
Assemblée générale de vote	/	



MERCI DE VOTRE ATTENTION



Résidence
Parc des Eaux Vives