



**Compte rendu du
Conseil syndical de la Résidence la Vigneraie
Jeudi 10 avril 2025**

Membres du conseil syndical présents : Annie Mairesse-Laumonier, Laurent Bunel et Annie Prêteux.

Membres du conseil syndical absents : Ana Raposo-Monteiro, Jessica Latorre et Baptiste Boutant.

Syndic Foncia présent : Mohammed Bellahssene.

Nous vous remercions d'être venus nombreux le 25 mars 2025 à la présentation des 4 projets proposés par les sociétés candidates à l'appel d'offres concernant le nouveau contrat chauffage de la résidence (gaz ou biomasse).

La fin du contrat avec la société CIEC (30 juin 2025) nous donne l'opportunité de :

- **Souscrire un nouveau contrat chauffage** en tirant parti financièrement d'une dynamique concurrentielle entre les entreprises intéressées par l'exploitation des installations de la résidence, qu'elles soient biomasse ou gaz. Le nouveau contrat aura une date d'effet rétroactive au 1^{er} juillet 2025.
- **Changer l'énergie utilisée** en passant d'un approvisionnement 100 % gaz à une mixité de biomasse (85 % plaquettes de bois et 15 % gaz)
- **Bénéficier des aides financières de l'Etat** si nous décidons de passer à la biomasse.

Vos votes seront déterminants lors de l'assemblée générale 2025 qui aura lieu mi-septembre.

Ainsi, vous serez appelés à voter pour une société d'exploitation et à choisir la source d'énergie : maintien 100% gaz ou passage à la biomasse (85% plaquettes de bois – 15% gaz).

- 1) **Maintien des installations actuelles, 100% gaz avec un nouveau contrat de 5 ans.**

La concurrence entre les entreprises intéressées par la résidence a contribué à obtenir un budget opérationnel de 360 000 €/an soit une réduction de 80 000 €/an (160 € par appartement moyen) par rapport à la dépense chauffage 2025 qui représente 33,30 % des dépenses générales de la résidence.

En choisissant de conserver le chauffage au gaz, la résidence continuera à faire face à des augmentations de plus en plus importantes des taxes sur les énergies fossiles imposées par l'Etat. (De nouvelles taxes sur le gaz sont déjà annoncées (certificats de production de biogaz, Extension du système d'échange de quotas d'émission (EU-ETS), 20% de TVA sur ces taxes).

De plus, les chaudières vieillissantes pourraient entraîner des frais de réparations supplémentaires.

- 2) **Transition vers un chauffage bois à plaquettes avec un contrat de 6 ans : 1ère année au gaz (travaux en 2026) + 5 ans au bois.**

Choisir une source d'énergie renouvelable permet, grâce à la stabilité forte du prix des plaquettes de bois, du coût du MWh très inférieur au gaz et du passage d'une TVA 20 % à 10 %, de réaliser de réelles économies d'énergie. Ce mode de chauffage écologique valorisera également notre patrimoine.

Budget de fonctionnement actuel (gaz) : 437 000 €/an ;

Budget de fonctionnement (plaquettes de bois pendant 5 ans (travaux compris)) : 430 000 €/an soit une baisse de 3,5 % ;

Pendant cette période, les dépenses de chauffage resteront stables, sans augmentation. Les économies réalisées (160 000 €/an) grâce au prix d'achat des plaquettes de bois (près de 50 % moins chères que le gaz), permettront de rembourser le coût de cette nouvelle installation.

Après 5 ans, disparition de 160 000 €/an de remboursement des travaux. La nouvelle installation sera entièrement financée sans que la résidence ni les copropriétaires n'aient à supporter des appels de fonds pour travaux.

Nouveau budget estimé à 270 000 €/an soit une économie de 40 %.

Pour mémoire, ce projet concerne uniquement le changement de *la plus grande des 3 chaudières à gaz par une/deux chaudières à plaquettes de bois selon le modèle choisi* (la puissance de deux petites chaudières à bois correspondra à la puissance d'une grande).

Les deux petites chaudières à gaz resteront en service pour assurer les 15 % de chauffe non couverts par les plaquettes de bois et, en cas de panne, elles assureront le chauffage de l'ensemble de la résidence sans problème.

Par ailleurs, vu la conjoncture internationale incertaine, le syndic étudie la signature d'un nouveau contrat gaz à prix fixe pour une durée de 3 ans à compter du 1^{er} janvier 2026.

En effet, que nous maintenions les installations actuelles 100% gaz ou que nous nous orientations vers un passage à la biomasse, nous aurons toujours besoin de gaz.

Ce nouveau contrat nous protégera des hausses de prix du marché du gaz pendant cette période, malheureusement pas des taxes sur les énergies fossiles imposées par l'Etat.

N'hésitez pas à poser vos questions sur ce projet via le site de la résidence www.la-vigneraie.fr ou par email au syndic : mohammed.bellahssene@foncia.com

- **Tourelles/moteurs (ventilation naturelle assistée VNA)** : les nouveaux blocs moteurs installés aux 3 Mozart, 7 et 8 Debussy, 4 Lully ne fonctionnent pas car le modèle modifié par le constructeur n'est pas entièrement compatible avec l'installation existante. La société TAT a contacté un ingénieur du constructeur pour résoudre ce problème rapidement.

- **Elagage et nids de chenilles processionnaires** : la société REIS a coupé les branches gênantes de deux arbres : coté parking Lully et face au Mozart.

De nouveaux pièges à chenilles processionnaires ont été installés sur les troncs des pins.

- **Fuite de gaz à l'extérieur du 4 Lully** : un devis pour remplacer les plantations détériorées par les travaux effectués par GRDF va être demandé à REIS puis expédié à la société ENEDIS pour prise en charge.

- **Aires de jeux** : Au regard du règlement intérieur de la résidence, nous ne pouvons pas supprimer ou transformer les 3 aires de jeux pour enfants. Les devis concernant la remise en état des jeux seront soumis à vos votes à l'assemblée générale.

- **Fuite d'eau dans le sous sol du 4 Offenbach** : Lundi 14 avril, la société SOMATH a remplacé un coude d'une des colonnes d'eau froide dans le sous-sol entraînant une coupure d'eau générale toute la journée.

- **Impacts sur les murs causés lors de la sortie des containers** : Un devis de remise en état doit être demandé auprès de la société SPEBI, puis adressé à DAG pour prise en charge.

- **Nids de poule** : le devis a été accepté pour la pose d'un enrobé par la société RSB.

- **Barbecue ou plancha électriques sur les balcons** : pensez à vos voisins. La distance entre un balcon et l'appartement du voisin est étroite, une odeur de saucisses ou de sardines dans un salon est souvent malvenue. La convivialité d'un barbecue peut devenir rapidement une réelle nuisance pour le voisin.

L'arrêt du chauffage est prévu mardi 22 avril 2025.

Pour le conseil syndical,
La présidente,
Annie Prêteux