

Compte rendu réunion
CONSEIL SYNDICAL
Eco Habitat Partagé Calmette
Lundi 02 novembre, 18:30/20:30

Présents :

1. Anne-Sophie
2. Catherine
3. Eric
4. Évelyne
5. Jean-René

Excusés :

6. Joël
7. Sébastien

INFORMATIONS GENERALES

- Dernière réunion du Conseil syndical : jeudi 17 septembre 2020 (*pas de compte rendu*).
- 02/11/2020 : réception première facture d'électricité pour le collectif : 493,80€ pour 2185kwh.
- Pas de facture d'eau à ce jour : les dépenses ne peuvent qu'être extrapolées. Nous ne savons pas qui et avec qui le contrat a été passé.
- Paul met gracieusement à disposition de la grande salle sa connexion wifi.
- Anne Sophie estime à 1/2 journée par mois le travail qu'elle doit consacrer au syndic ; généralement à réception du relevé du Crédit Mutuel pour faire le rapprochement bancaire.
- **L'appel de fonds reçu en octobre n'est pas le 3ème mais le 4ème et donc dernier pour l'année 2020. Rappel : 8750€ ont été budgétés pour l'année ainsi qu'une avance de trésorerie de 1300€**

FRAIS GÉNÉRÉS par CHAMBRE d'amis et SALLE de RÉUNION

- **Chambre d'amis**
Pour mémoire, chaque foyer dispose de 21 nuits d'usage de cette chambre.
Entre le 1^{er} janvier et le 13 octobre 2020, la chambre d'amis a été utilisée 11 fois. Le coût extrapolé pour l'électricité serait de l'ordre de 23,75€ soit 2,16€ par nuit. À noter que le confinement a réduit l'utilisation.
- **Salle de réunion**
Entre le 1^{er} janvier et le 13 octobre 2020, la grande salle a été utilisée 8 fois pour un usage privé. Il n'est pas possible de donner maintenant un coût extrapolé pour l'électricité, faute de relevé à chaque usage privé. Par contre pour cette période(286 jours) 1 m³ d'eau a été consommé, et 580 kWh d'électricité. Ce qui donnerait en tout environ 150€ soit 0,52€/jour.
Notons qu'il faudrait regarder de prêt si on peut jouer sur le réglage du cumulus, qui chauffe inutilement quand on ne s'en sert pas.

Partant du constat que

1. ces deux pièces ont été créées pour un usage collectif et convivial,
 2. le montant des frais occasionnés reste faible,
- **le conseil syndical propose au groupe de les inclure dans les charges globales**, ne pas facturer les bénéficiaires individuellement (et s'éviter des comptes d'apothicaire...).
 - Cette proposition implique que les usagers restent vigilants aux dépenses énergétiques (chauffage en hiver notamment) ; elle pourrait être reconduite pour 2021 et réétudiée en cas de problème.
 - Par contre le conseil syndical serait enclin à demander une **participation aux visiteurs extérieurs**, associations ou groupes, qui souhaiteraient utiliser la salle de réunion et/ou la chambre d'amis. Une 'tire-lire' pourrait recevoir des dons, un ordre de grandeur serait proposé aux visiteurs : 10/15/20€ par nuitée (?) - 20/25/30€ pour la salle (?)

FRAIS GÉNÉRÉS PAR LA BUANDERIE

- Entre le 1^{er} janvier et le 13 octobre 2020 (soit 286 jours), 660 lavages en machine ont été décomptés. Soit 48 m³ d'eau et 818 kWh d'électricité.
- Une extrapolation des fluides (eau 3,98€/m³ et électricité 0,25€/kWh) amène à évaluer le montant de chaque machine à 0,60€ (en incorporant un amortissement symbolique de 0,10€/machine).

Le Conseil Syndical s'interroge sur le maintien de cet amortissement ou sa majoration pour permettre le rachat d'une machine défaillante.

- Pour tenir compte des frais engagés par ailleurs sur notre installation, le Conseil syndical propose de limiter à 0,60€ par machine le coût de la laverie. Le coût du sèche-linge sera évalué ultérieurement.
- Par ailleurs, actuellement 6 machines à laver sont en fonctionnement. Si l'une d'elles venait à lâcher, le Conseil Syndical pense que 5 machines pourraient suffire et donner du temps pour provisionner un achat.

FRAIS GÉNÉRÉS PAR LE JARDIN

Un montant de 1000€ a été voté par le groupe pour installer le jardin ; il appartient au Conseil Syndical de soumettre aux copropriétaires le choix des modalités de répartition de cette somme d'investissement.

Trois options sont proposées

1. Répartition des charges selon le règlement de copropriété en fonction des millièmes (PCS) de chaque appartement.

2. Répartition des dépenses d'usage social EHPC

S = surface habitable de l'appartement

ST = surface totale de tous les appartements (1067,25m²)

NB = nombre d'occupants de l'appartement (0,5 par enfant mineur)

T = nombre total d'habitants (22,5 habitants)

Nombre de millièmes correspondant = $[(1/T) \times Nb \times 50\% + (S/ST) \times 50\%] \times 1000$

Illustration : soit un appartement de 70m² occupé par 2,5 habitants, le nombre de millièmes sera $[(1/22,5) \times 2,5 \times 0,5 + (70/1067,25) \times 0,5] \times 1000 = 88$ millièmes (ou 8,8 %). Pour répartir 500€ de dépenses, la quote part de cet appartement sera $500 \times 88/1000 = 44€$

3. Répartition par nombre d'habitants (0,5 par enfant mineur)

1000€ / 22,5 habitants : 44,44€

L'investissement pour le local vélo n'a pas fait l'objet de l'une ou l'autre de ces modalités de répartition : le montant a simplement été divisé par le nombre d'appartements. Suite réunions des 13 octobre et 17 novembre 2019, chaque foyer a réglé 131,76€.

- Le conseil syndical propose de recalculer selon les modalités choisies pour le jardin.

Prochaine réunion

Lundi 7 décembre 2020, 18:30

Suggestion : se former à l'utilisation du logiciel VILOGI

Observations complémentaires

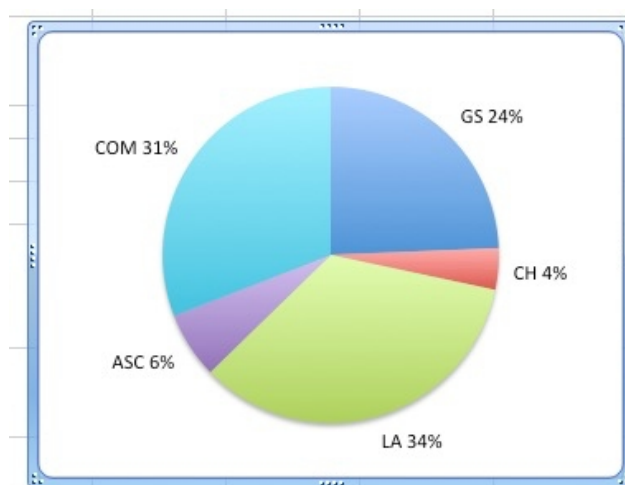
En se basant sur les relevés au 13/10/2020

Compteurs électricité						
Compteurs	Grande salle (GS)	Chambre d'amis (CH)	Laverie (LA)	Ascenseur	Linky HP	Linky HC
Relève du 13/10/2020	580	95	818	152	667	1714

Total consommé (relevé Linky) = 667+1714= 2381 kWh

Total GS+CH+LA+Asc = 580+95+818+152 = 1645 kWh

La différence = conso des communs : 736 kWh



- On voit que ascenseur est négligeable. Pourquoi s'embêter à ventiler selon les tantièmes d'ascenseur une petite somme ? Par conséquent on comptabiliserait dans les communs.
- La chambre d'amis est aussi négligeable, car peu utilisée. Mais comme chaque foyer dispose de 21 jours « gratuits », on peut aussi se dispenser de ventiler cette dépense. On garderait un forfait (à définir) qui irait dans la caisse EHPC. Par conséquent on comptabiliserait dans les communs.
- La GS est surtout utilisée par les Calmétiens, idem, à comptabiliser dans les communs.
- Seule la laverie (électricité + eau) serait facturée au nombre de machines.

Exemple se basant sur 0,25€ le kWh :

Facture EDF : 2381x0,25= 595,25€ répartie entre :

COM+GS+CH+ASC = 1563x0,25= 390,75€ facturés aux tantièmes PCS

et Laverie = 818x0,25= 204,50€ facturés à chaque foyer au prorata du nb de machines ou par un forfait machine de 0,60€ (qui tient compte de l'eau et l'amortissement).

Reste à trouver comment faire cette distinction avec Vilogi.