

Dépenses courantes et travaux du Matisse

Assemblée Générale du 21 mai 2024

Nette amélioration de la situation financière en 2023

- Dépenses 2023 en ligne avec le budget malgré des hausses tarifaires importantes sur l'électricité et le chauffage
- Reconstitution de la trésorerie grâce à la réévaluation des avances de trésorerie décidée l'année dernière et à des appels de charge couvrant les dépenses réelles
 - 31/12/2023 : 149 K€ de trésorerie disponible pour 88 K€ à payer aux fournisseurs
 - 31/12/2022 : 13 K€ de trésorerie disponible pour 157 K€ à payer aux fournisseurs
- 116 K€ placés sur Livret A pour faire face aux travaux en cours et futurs
- Diminution des copropriétaires débiteurs
 - 2023 : 55 K€
 - 2022 : 85 K€

Répartition des dépenses 2023

<i>Montants en Euros</i>	2023	%	% cumul
Energie (chauffage + eau chaude)	234 971	31,8	31,8
Eau froide	59 207	8,0	39,8
Réparations	57 918	7,8	47,6
Electricité	57 251	7,7	55,4
Nettoyage	54 306	7,3	62,7
Gardien (salaire + hébergement)	50 627	6,9	69,6
Assurances	48 003	6,5	76,1
Contrats entretien	39 072	5,3	81,4
Honoraires Syndic	37 674	5,1	86,5
Dépenses refacturées par l'AFUL	35 492	4,8	91,3
Taxe balayage + location bacs roulants	20 340	2,8	94,0
Entretien jardin	18 092	2,4	96,5
Contrats location compteurs (eau + chauffage)	16 437	2,2	98,7
Autres dépenses	9 682	1,3	100,0
Total	739 070	100,0	

En 2023, le chauffage et l'eau restent les principales dépenses du Matisse. Ils représentent près de 40% des dépenses courantes.

Evolution des dépenses entre 2022 et 2023

Montants en Euros	2023	2022	Ecart		
			Euros	%	
Energie (chauffage + eau chaude)	234 971	197 239	37 732	19,1	Stabilité des consommations mais hausses tarifaires de 24%
Eau froide	59 207	67 883	(8 676)	-12,8	Baisse des consommations de 17%, hausses tarifaires de 5%
Réparations	57 918	67 704	(9 787)	-14,5	
Electricité	57 251	35 374	21 877	61,8	Baisse des consommations de 13% mais hausses tarifaires de 86% (malgré bouclier tarifaire)
Nettoyage	54 306	54 600	(294)	-0,5	
Gardien (salaire + hébergement)	50 627	45 561	5 066	11,1	Dont 4 952 € de dépenses hébergement non imputées au Matisse les années précédentes
Assurances	48 003	60 788	(12 785)	-21,0	
Contrats entretien	39 072	38 270	802	2,1	
Honoraires Syndic	37 674	36 680	994	2,7	
Dépenses refacturées par l'AFUL	35 492	36 842	(1 350)	-3,7	
Taxe balayage + location bacs roulants	20 340	17 039	3 301	19,4	
Entretien jardin	18 092	20 319	(2 227)	-11,0	
Contrats location compteurs (eau + chauffage)	16 437	15 648	789	5,0	
Autres dépenses	9 682	10 070	(388)	-3,9	
Total	739 070	704 017	35 053	5,0	

En 2023, les dépenses du Matisse augmentent de 5% par rapport à 2022 en raison des hausses tarifaires enregistrées sur l'énergie et l'électricité

Comparaison des réalisations avec le budget 2023

Montants en Euros	Réal 2023	Budget 2023	Ecart	
			Euros	%
Energie (chauffage + eau chaude)	234 971	225 141	9 830	4,4
Eau froide	59 207	68 000	(8 793)	-12,9
Nettoyage	54 306	57 330	(3 024)	-5,3
Réparations	57 918	58 248	(330)	-0,6
Electricité	57 251	40 680	16 571	40,7
Gardien (salaire + hébergement)	50 627	47 839	2 788	5,8
Assurances	48 003	60 000	(11 997)	-20,0
Honoraires Syndic	39 072	38 514	558	1,4
Dépenses refacturées par l'AFUL	37 674	39 952	(2 278)	-5,7
Contrats entretien	35 492	42 350	(6 858)	-16,2
Taxe balayage + location bacs roulants	20 340	12 000	8 340	69,5
Entretien jardin	18 092	19 000	(908)	-4,8
Contrats location compteurs (eau + chauffage)	16 437	16 587	(150)	-0,9
Autres dépenses	9 682	8 843	839	9,5
Total	739 070	734 484	4 587	0,6

En 2023, les dépenses réelles sont globalement proches du budget (+0,6%) : les économies enregistrées sur plusieurs postes compensent les fortes augmentations tarifaires sur l'énergie et l'électricité

Evolution des dépenses entre 2017 et 2023

<i>Montants en Euros</i>	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2023/2017 %
Energie (chauffage + eau chaude)	167 388	177 768	176 365	192 757	193 067	197 239	234 971	40,4
Eau froide	49 890	55 996	56 089	59 985	68 602	67 883	59 207	18,7
Réparations	27 693	23 388	36 333	34 212	36 046	67 704	57 918	109,1
Assurances	29 572	30 256	34 039	23 302	35 664	60 788	48 003	62,3
Autres charges	279 593	260 919	295 282	300 251	296 189	310 403	338 972	21,2
Total	554 136	548 327	598 108	610 507	629 568	704 017	739 070	33,4

Entre 2017 et 2023, les charges courantes augmentent de 33% (+185 K€), soit +5% en moyenne annuelle. L'énergie, les réparations et les assurances enregistrent les plus fortes hausses.

Dépenses de travaux (à voter)

- Suppression des marches de jardin (AFUL) : 10 000€
 - Repositionnement des dalles des allées et passage d'une gaine arrosage
 - Projet financé par les appels effectués pour l'éclairage jardin et abandonné depuis la mise en place de LED montant 11 550€
 - Rien à payer
- Centrale d'alarme incendie parking : 19 646€
 - En cas d'incendie la rupture d'un boîtier à chaque entrée piéton déclenche une alarme sonore d'évacuation
 - Financé en partie sur le fond de travaux « parking ». Disponible 10 406€
 - Solde à financer représente un montant moyen par parking simple de 35€

Dépenses de travaux (à voter)

- Installation centrale de désenfumage (bat 31,33,35 et 37) : moyenne 17 000€ par bâtiment
 - Détection des fumées au plafond provoque l'ouverture automatique des trappes de désenfumage logiquement fermées. Actuellement forte déperdition car toujours ouvertes
 - Financement privilégié par appel de fonds spécifique
 - Exemple pour 150M2 = 1700€ 85M2 = 800€ 30M2 = 250€
- Installation code et badge dans ascenseur Moyenne (bat 31) : 5 000€
 - Après la porte d'accès escalier, sécuriser l'accès ascenseur par un code pour les visiteurs et le badge pour les résidents. Nouvelle centrale mise à jour à distance
 - Expérimentation au 31 pour décision formelle de généralisation en 2025.
 - Financement par le fond de travaux ascenseur (16 K€ disponibles par ascenseur)
 - Rien à payer
- Réfection étanchéité terrasse bat 25 : 60 000€
 - Terrasse privative
 - Financement par le fond de travaux du 25 (A confirmer)
 - Rien à payer (A confirmer)

Autres travaux à prévoir sur dépenses courantes

- Changement des gâches électriques comme au 31, 25, 27
 - Compter 1 000€ par porte
- Sécurisation des portes menant aux étages comme au 31
 - Compter 500€ par porte
- Mise en place d'une centrale d'arrosage automatique pour le jardin
 - Compter 1 000€

Grands travaux à prévoir en 2025 et au-delà (pour information)

- Rehaussement des grilles quai Pasqua
- Installation de caméras de surveillance dans les allées parking
- Remplacement des colonnes montantes d'eau en PVC par du Cuivre et changement des vannes d'arrêt
- Remplacement de tous les radiateurs anciens
- Désembouage et remplacement des purges automatiques
- Mise en place d'un Hub pour les colis dans l'entrée Avenue Pompidou
- Travaux décidés à la suite du PPPT (VMC entre autre)
- Ravalement de l'immeuble après travaux de BASF ou simple nettoyage des plans inclinés
- Parking à vélo Allée Matisse (AFUL ou Commune)