

## Résidence du Ponceau

Conseil syndical  
Le Président

### COMPTE RENDU D'ACTIVITÉ 2015, début 2016

L'assemblée générale de 2015 a renouvelé le conseil syndical pour trois ans et l'a élargi à des membres nouveaux. Il est mieux équilibré, et compte maintenant 14 membres dont 5 nouveaux. Outre la présence féminine et une meilleure représentation des divers bâtiments, l'apport de compétences nouvelles au sein du conseil a été utile et efficace sur les affaires en cours les plus importantes.

Le conseil syndical a tenu cinq réunions plénières en 2015 et deux au premier trimestre 2016. Les comptes rendus, établis par le président, sont systématiquement affichés et envoyés aux copropriétaires bailleurs. Ils sont également consultables sur le site FONCIA.

Notre gestionnaire FONCIA, M. Baruh, possède maintenant une bonne connaissance de la Résidence. Il passe autant que de besoin sur le site et organise rapidement les réunions qu'il juge utiles, ou celles que nous considérons comme nécessaires, avec nos prestataires. Chez ces derniers la meilleure stabilité de nos interlocuteurs permet un meilleur suivi. Les travaux à définir, l'obtention de devis satisfaisants, font l'objet de rencontres et contacts nombreux.

Les éléments détaillés rapportés dans les comptes rendus des réunions du Conseil permettent à chacun de suivre les préoccupations et les actions du conseil. Nous ne les redévelopperons donc pas ici.

Il va de soi que nous concentrons en premier lieu notre travail sur les secteurs où la qualité de service est primordiale et les coûts nécessairement élevés.

Le chauffage et la production d'eau chaude reste le premier de ces postes. Le suivi de la consommation de gaz et sa facturation d'une part, le travail de COFELY d'autre part, font l'objet de l'attention particulière du conseil et de M. Josserand en particulier : suivi de la prestation contractuelle, application des contrats P2 et P3 et maintien technique des deux chaufferies, rigueur de la facturation et des imputations, régulation générale des chaufferies, recherche du meilleur équilibre entre dépenses, confort et obligations légales. L'amélioration de nos rapports avec COFELY est marquée. L'objectif de rigueur et de suivi précis sera maintenu.

Le litige avec VEOLIA sur l'alimentation en eau du bâtiment C portant sur le mauvais fonctionnement des compteurs, l'absence de réaction du fournisseur, une longue période de facturation sur évaluation des consommations, a fini par aboutir à un accord de remise de VEOLIA jugé acceptable par le conseil. Le travail du conseil, en particulier celui de Mme Vauthier, sur cette affaire a permis d'orienter les services juridiques de FONCIA et d'aboutir à une transaction raisonnable et acceptable. L'ensemble de la consommation d'eau étant imputé en charges générales c'est toute la Résidence qui profite de cette issue positive d'un montant de 30 000 €.

En étroite collaboration avec M. Baruh, ont été obtenus une baisse du prix du gaz et une réduction de notre prime d'assurance par changement de l'assureur. Ces baisses sont applicables à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Pour les ascenseurs, la situation globale est meilleure. Il reste à comprendre pourquoi certains ascenseurs présentent plus de problèmes que d'autres. Le principe d'une réunion trimestrielle avec OTIS sera suivi avec rigueur.

Les prestations de SOFRAEVE (espaces verts), CLEAN SYSTEM (nettoyage) ont révélé un glissement de notre satisfaction par rapport aux dépenses engagées. Le conseil syndical, avec M. Baruh, a renforcé l'analyse précise de ces deux postes et l'action sur les deux prestataires. Ces deux postes continueront à être particulièrement surveillés en 2016.

L'éclatement de la conduite d'alimentation en eau du bâtiment C cet été a fortement mobilisé M. Péricoli,

plusieurs membres du conseil et FONCIA. Après la réparation locale partielle de l'accident, le remplacement complet de la conduite d'origine est proposé à l'assemblée générale.

MM. Fraudet, et Josserand en partie, ont vérifié les comptes 2015. Les compléments d'information ou de précision demandés à M. Baruh ont été satisfaits. Cette vérification révèle toujours quelques points mineurs, d'imputation surtout. Ces analyses permettent d'établir, avec FONCIA et le Conseil syndical, l'arrêté définitif des comptes 2015, d'examiner le bilan des dépenses par rapport à la prévision budgétaire, de préparer la révision du budget de l'exercice 2016.

Tous ces points sont soumis aux votes de l'Assemblée générale.

Le bilan général des dépenses 2015 se révèle satisfaisant. Il montre que sur toutes ces dernières années nos charges générales ont continué d'être raisonnablement maîtrisées. Il est certain que la douceur climatique et la stabilité des coûts du gaz vont pour nous dans le bon sens.

On note bien sûr les conséquences marquées de la conclusion sur l'eau.

Outre le chauffage, deux points ont été examinés plus spécifiquement : le contrat avec FONCIA, financièrement respecté avec la globalisation légale obligatoire, sans facturation de prestations rajoutées. Enfin, le prix de l'eau chaude fixé à 7,53 € le m<sup>3</sup> apparaît dans la norme.

Nous renouvelons notre confiance à M. et Mme Péricoli pour l'ensemble de leur travail sur la Résidence.

Les problèmes de la vie quotidienne et du vivre ensemble restent bien souvent les mêmes.

Réinsistons sur quelques uns :

Certains résidents comprennent mal la rigueur de la gestion de M. et Mme Péricoli sur les bips d'accès en particulier. Ils appliquent les règles décidées, conditions indispensables à la maîtrise du stationnement sur nos parkings dont le nombre des places est, comme chacun le sait, inférieur au nombre d'appartements.

L'obligation d'affichage du macaron Ponceau sur les voitures en stationnement n'est pas universellement respecté.

Les encombrants sont souvent déposés dans les sous-sols, dans les locaux destinés aux ordures ménagères, ou encore n'importe où, alors que leurs détenteurs doivent les porter dans les divers services de déchetterie de la commune, ou les sortir obligatoirement et exclusivement sur le trottoir la veille du ramassage municipal.

Les bruits nocturnes de voisinage, très gênants lorsqu'ils se répètent de façon systématique, ou de travaux en dehors des heures autorisées.