

### COMPTE RENDU D'ACTIVITÉ 2016, début 2017

Le conseil syndical est composé de 13 membres. Les 3 bâtiments y sont représentés.

Afin de pouvoir consacrer suffisamment de temps aux grands dossiers qui intéressent l'ensemble de la résidence des groupes de travail ont été créés ou renforcés.

M. Josserand suit avec une grande attention tout ce qui touche au poste chauffage et eau chaude sanitaire (prestation COFELY, dépenses de gaz, comparaison des chaufferies). Evolution des dépenses, fiabilité des installations, confort sont très liés à ce suivi approfondi et rigoureux. L'audit énergétique proposé à l'assemblée générale prolonge cette activité ; y ont travaillé avec de nombreuses rencontres MM. Josserand, Bigueur, Modigliani, Grosjean, Massé, Fraudet.

Le changement de prestataire décidé pour les espaces verts a nécessité l'approfondissement du cahier des charges et la rencontre de plusieurs entreprises. Le groupe de travail se compose de MM. Ducreux, Grosjean, accompagné de M. Desclos.

Les questions relatives aux bâtiments eux-mêmes ont été plus particulièrement suivies par MM. Carthelien et Massé.

FONCIA, en la personne de M. Baruh, a toujours répondu en tant que de besoin à la recherche de prestataires, de devis, de bureaux compétents, ainsi qu'à la participation à de nombreuses rencontres, puis suivi des gros chantiers, et réception des travaux. Il apporte la compétence et la réactivité qu'on est en droit d'attendre.

Le conseil syndical a tenu cinq réunions plénières en 2016 et deux au premier trimestre 2017. Les comptes rendus, établis par le président, sont systématiquement affichés et envoyés aux copropriétaires bailleurs. Ils sont également consultables sur le site FONCIA.

Les éléments détaillés rapportés dans les comptes rendus des réunions du Conseil permettent aux copropriétaires et plus généralement à tous les résidents de suivre les préoccupations et les actions du conseil. Nous ne les redévelopperons donc pas ici.

Comme toujours nous concentrons en premier lieu notre travail aux secteurs où la qualité de service est primordiale et les coûts élevés. Nous essayons de faire que la solution des plus petits problèmes ne soit toutefois pas oubliée.

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 : 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. Nos rapports avec COFELY restent en deçà de ce que nous attendons de cette entreprise. Il faut régulièrement relancer des rencontres à un niveau décisionnel qu'on souhaiterait plus efficace.

Un travail important attend le conseil puisque le contrat actuel arrive à échéance dès 2018 pour Ponceau 2. Les analyses de l'audit énergétique seront un apport pour proposer de orientations.

Pour les ascenseurs, la situation globale n'est pas mauvaise, mais il reste toujours à comprendre pourquoi certains ascenseurs présentent plus de problèmes que d'autres. Le principe d'une réunion trimestrielle avec OTIS n'a pas été respecté. Il serait souhaitable que, comme autrefois, un membre du conseil prenne ce dossier en mains.

SOFRAEVE a été remplacée par ESAT Vivre. Cette entreprise fait travailler des personnels handicapés légers sous un encadrement technique permanent. Le conseil a décidé de retenir ce prestataire y voyant un double intérêt, humain et financier.

Nous avons été entièrement satisfait de l'important chantier de remplacement de la totalité de la conduite d'alimentation en eau du bâtiment C sous le parking.

MM. Fraudet et Carthelier, et M. Josserand pour le chauffage, ont vérifié les comptes 2016. Les compléments d'information ou de précision demandés à M. Baruh ont été satisfaits. La vérification révèle toujours quelques points mineurs, d'imputation principalement. L'ensemble de la présentation comptable est clair et stable d'une année sur l'autre, ce qui facilite le travail et les comparaisons.

Ces analyses permettent d'établir, avec FONCIA et le Conseil syndical, l'arrêté définitif des comptes 2016, d'examiner le bilan des dépenses par rapport à la prévision budgétaire, de préparer la révision éventuelle du budget de l'exercice 2017, la présentation du budget 2018.

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

Le bilan général des dépenses 2016 se révèle satisfaisant. Les travaux sont restés raisonnables. Cela montre que sur toutes ces dernières années nos charges générales ont continué d'être raisonnablement maîtrisées. Les dépenses générales 2016 ont été inférieures au budget prévisionnel. Elles sont supérieures à celles de 2015 qui avait bénéficié des anomalies liées à la facturation d'eau qui ont été régularisées.

Le contrat de syndic, devenu forfaitaire, a été strictement respecté sans facturations supplémentaires.

Nous renouvelons notre confiance à M. et Mme Péricoli pour l'ensemble de leur travail sur la Résidence. Leur vigilance, leurs connaissances techniques, et leur capacité d'intervention sur tout incident sont des plus précieux. Leur compétence pour l'assistance aux préparations de devis des entreprises, pour le suivi des travaux, pour l'accompagnement des entreprises intervenant sur la résidence, est constamment sollicitée. Pensons aussi à respecter leur travail par exemple dans les locaux poubelles et la mise en sac des rejets dans les vidues.

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

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.

Des véhicules sont encore à l'abandon sur nos parkings.

L'obligation d'affichage du macaron Ponceau sur les voitures en stationnement n'est pas universellement respectée. Rappelons qu'ils sont renouvelés cette année.

Des encombrants sont toujours abandonnés dans les sous-sols.

Les bruits nocturnes de voisinage, très gênants lorsqu'ils se répètent de façon systématique, ou de travaux en dehors des heures autorisées. Un rappel de bon voisinage a été fait.