

BILAN D'ACTIVITE DU CS 2018/2019

Bonsoir à tous,

Je vous remercie pour votre présence.

Comme évoqué l'année dernière en AG, nous avons des difficultés à mettre en place les procédures permettant de fonctionner au mieux et de soulager le travail du Conseil syndical. Cette situation a perduré quelques mois après l'AG. Au cours du dernier trimestre de 2018, suite à une proposition de Monsieur Lanchy afin de mieux répondre à nos souhaits, nous avons mis en place un passage tous les 15 jours à la résidence à jour et heure fixes, sans coût supplémentaire pour la copropriété. Ce système fonctionne très bien, il permet un suivi des tâches du gardien, la présence d'un membre du CS à chaque visite et d'organiser des réunions avec les entreprises intervenant dans la résidence.

Les travaux votés l'année dernière, peu nombreux, ont été réalisés. Vous avez pu constater que les murs des sous sols ont été peints, à titre gracieux suite à une négociation de Monsieur Lanchy avec la société qui s'est occupée du calorifugeage, également à titre gracieux. Les démarches ont été longues mais il y est arrivé. Dans la suite logique de ces travaux, nous vous proposons aujourd'hui de refaire l'éclairage des sous sols, nous y reviendrons lors des votes.

Tout au long de l'année, notre travail a été consacré au suivi de la résidence et à la préparation des travaux qui vous sont proposés aujourd'hui. Mais le travail le plus important a été réalisé sur la chaufferie, j'y reviendrais plus longuement à la fin de mon intervention.

Pour ce qui est des comptes, la vérification, qui a été faite début 2019 dans les locaux du syndic, s'est bien passée. Les comptes sont correctement tenus et tous les documents demandés ont bien été mis à notre disposition. Quelques erreurs d'imputation ont été relevées mais elles ont été immédiatement rectifiées.

A ce jour, deux problèmes sont toujours présents :

- Problème de pression d'eau dans le grand bâtiment aux 7e et 8e étages : Prochalar, qui s'occupe de la maintenance de la chaufferie et Véolia, notre fournisseur pour l'eau, se rejetant la responsabilité, j'ai souhaité être présent lors de la visite annuelle de la chaufferie du 12 février. J'ai demandé que soit posé sous mes yeux un manomètre permettant de vérifier la pression sur le circuit après différents appareils afin de constater si il y avait une déperdition de pression due, par exemple, à des appareils défectueux. Nous avons relevé une pression 3.8 bars, quasiment identique à la pression indiquée par Véolia lors de ses vérifications. Pour information, cette pression est tout à fait normale pour notre résidence. On m'a alors expliqué la différence entre pression et débit. La pression peut être conforme mais le débit insuffisant et ne permettant pas une alimentation suffisante pour tous les appartements. La chaufferie n'étant plus en cause, nous avons relancé Véolia, mais cette fois-ci sur le problème du débit, et attendons un retour de leur part.

- Problème de nuisances sonores et de vibrations au niveau de la chaufferie : Les acquéreurs de l'appartement de Monsieur et Madame Villetard se sont plaints, dès leur arrivée de nuisances sonores et de vibrations liées au fonctionnement de la chaufferie. Un courrier très complet a été adressé par Monsieur Blond en recommandé au syndic. Les nuisances ont effectivement été constatées. Ces nuisances sont d'autant plus ressenties que Madame Mordon, compagne de Monsieur Blond, souffre de problèmes auditifs. Nous avons évoqué ces problèmes lors d'une réunion à la résidence avec Prochalor et lors de la visite de la chaufferie le 12 février. Des silent bloc ont été changés et il a été décidé de remplacer les fixations murales de certains appareils par des fixations au sol afin de supprimer les vibrations qui remontent par les murs.

Cependant, notre chaufferie étant vieillissante, nous n'arriverons pas à supprimer totalement les nuisances. Il faut donc envisager des travaux, en raison de l'ancienneté des chaudières, des nuisances occasionnées et afin de mettre en place des chaudières plus récentes et donc également plus économes.

Suite à un travail acharné de la commission chauffage, et notamment de Marcel Gontard, toutes les réclamations faites depuis de nombreuses années auprès de Prochalor et Etudes des fluides ont enfin été prises en compte. Bases de calculs erronées, pénalités non appliquées ce qui, chaque année, nous obligeait à mentionner des réserves sur les comptes chaufferie lors de l'approbation des comptes, sont maintenant des points résolus.

Le contrat de Prochalor arrivant à échéance au 30 juin 2019, nous leur avons demandé de nous faire des propositions. Une offre très intéressante pour la copropriété nous a été faite, mentionnant, entre autres, le changement des 2 chaudières actuelles par des chaudières à condensation totalement silencieuses, la mise en place d'un nouveau conduit de fumées, d'une télésurveillance, le changement de la porte d'entrée de la chaufferie par un modèle aux normes, le flocage du plafond, les peintures du sol et des murs.

Le devis est d'un montant total d'environ 134000.00 euro TTC, sur lequel nous pouvons déduire le solde positif actuel du P3 d'environ 22000.00 euro et, surtout, des aides d'Etat pour un montant de près de 37000.00 euro ! Il reste un solde de 75000.00 euro. Prochalor nous a proposé un financement sur 5 ans de ce solde au taux de 3.50 %. Compte tenu de la baisse des redevances P1, P2 et P3 liées à la mise en place des nouvelles chaudières, ces travaux seraient quasiment transparents pour la copropriété. En effet, le budget total chaufferie annuel est actuellement d'environ 97500.00 euro. Le budget annuel estimé avec le changement des chaudières est de 101500.00 euro soit une augmentation annuelle de 4000.00 euro, soit 40.00 euro environ par an et par copropriétaire et ce sur 5 ans.

Les aides d'Etat n'étant pas éternelles, surtout dans le contexte actuel, nous travaillons sans relâche sur ce dossier afin de mettre en place une Assemblée Générale Extraordinaire avant la fin du contrat de Prochalor. D'ores et déjà, nous pouvons vous annoncer, qu'après négociation, les frais de tenue de cette assemblée extraordinaire seront supportés par Prochalor. Je reste à votre entière disposition si vous souhaitez des compléments d'informations à ce sujet.

Pour finir et laisser la place au bon déroulement de cette AG, je pense être arrivé à répondre très rapidement à toutes les demandes ponctuelles tout au long de cette année. Cependant, je souhaite, comme l'année dernière, qu'une personne nous rejoigne au CS afin de prendre en charge la communication envers les résidents, ce qui serait un plus non négligeable surtout avec ce projet de travaux de chaufferie.

Je vous remercie pour votre attention.

Eric GUILLAUME
Président du Conseil Syndical