

Rapport du Président sur l'exercice 2005/2006

L'année 2006 a été marquée par :

- La réception des travaux d'ascenseurs qui s'est déroulée dans de bonnes conditions. Les principaux animateurs du projet sont vivement remerciés dont Mr Jean-Luc Robert et Mr Gérard Maillard pour le Conseil syndical ainsi que le Syndic et le bureau d'étude qui ont suivi les travaux.
- Une réorganisation du Conseil Syndical avec la nomination de Mr Robert Eloy en tant que président et de Mr Gérard Maillard comme rapporteur de la Commission travaux. Mr Jean-Luc Robert a été maintenu vice président, Mme Denise Lanfranchi aux finances, Mr Guy Thuet aux espaces verts et Mme Lise Miocque à l'ASMM.
- Le recrutement d'un jardinier en remplacement de la société de jardinage en application de la décision prise lors de l'Assemblée Générale précédente. Il s'agit d'une jeune femme en contrat d'apprentissage sur 2 ans en alternance.
- La réalisations de nombreux petits travaux dont :
 - o le nettoyage des murs et sols de la totalité des paliers de la résidence.
 - o La mise en place du panneau de l'allée Roger Serpagli.
 - o Le réaménagement de plusieurs massifs de fleurs.
 - o Le remplacement de la porte du garage inférieur.
 - o La réparation d'un ventilateur VMC (au 22)
 - o Le changement de tous les paillasons des halls d'entrée.
 - o La peinture des paliers d'ascenseurs au sous-sol.
 - o La mise en place d'une jardinière à l'entrée du parking en surface, etc...

La plupart des postes de dépenses de l'exercice 2005/2006 ont pu être maintenus au niveau du budget voté à l'exception de deux qui ont été largement dépassés.

Il s'agit de l'eau et du gaz.

Le dépassement pour l'eau s'expliquerait principalement par un changement de prise en compte des dépenses suite à la réforme de la comptabilité dite d'engagement. Il n'a pas été constaté d'augmentation significative de consommation d'eau à période équivalente.

Le dépassement pour le gaz est essentiellement dû aux augmentations tarifaires successives observées en cours d'année et qui avaient été sous estimées. Les conséquences de ces augmentations ne sont malheureusement pas encore terminées.

L'année à venir restera une année de transition avant d'envisager le ravalement des façades.

Outre les postes classiques de dépenses comme le gardiennage, le contrat de Syndic, les travaux d'entretien habituels une attention particulière sera portée sur les consommations d'eau, d'électricité et surtout de gaz pour le chauffage. Un diagnostic sur l'efficacité énergétique du bâtiment sera effectué en commun avec plusieurs autres résidences voisines.

Entre temps, un certain nombre de travaux s'avèrent néanmoins nécessaires.

Ils ont été discutés en Conseil Syndical et vous sont proposés pour adoption.

Les principaux concernent :

- la suppression de l'ancienne aire de jeux dite de bac à sable située derrière les escaliers 22 et 24 allée Claude Monet. Elle n'est plus utilisée depuis plusieurs années par les résidents mais fait l'objet de lieux de rencontres nocturnes peu souhaitables. L'espace rond en creux sera comblé, la haie supprimée et la surface mise en gazon.
- La fermeture du parking extérieur situé près des écoles. Ce parking est très fréquenté par des personnes qui ne résident pas au Chatel. Comme il n'est pas possible de le céder et que le revêtement commence à se dégrader plusieurs solutions ont été envisagées dont sa fermeture. Celle proposée semble être le meilleur compromis à ce jour.
- Le dépoussiérage des conduits verticaux de ventilation mécanique (VMC) non réalisé depuis l'origine et qui est habituellement recommandé tous les cinq ans.
- La réfection du groupe électrogène qui donne de plus en plus des signes de défaillance. Son montant n'a pas encore été évalué à ce jour.

Par ailleurs certains copropriétaires ont demandé d'inscrire à l'ordre du jour la pose de compteurs d'eau froide en complément de ceux qui existent pour l'eau chaude. Il s'agit plus d'une question d'équité que d'économie globale. Cette décision entraînera une augmentation des charges fixes de chaque propriétaire (pose puis location, entretien et relevés annuels). D'après un calcul assez compliqué la pose de compteurs n'apparaît justifiable que pour les propriétaires du Chatel qui consomment peu soit moins de 30 m³ environ d'eau froide par an par appartement.

Enfin les gardiens des copropriétés de l'ASMM (ex Manera) demandent la fermeture des loges le samedi matin. Un réaménagement des heures d'ouvertures est prévu en semaine. Le Conseil Syndical en a discuté à plusieurs reprises a finalement donné un avis favorable à cette demande.

Le Conseil Syndical espère que vous accepterez les budgets proposés et vous souhaite de bonnes fêtes de fin d'année.

Robert Eloy
Président du Conseil Syndical

Le 10 novembre 2006