

Rapport du Conseil syndical du Chatel sur l'exercice 2006/2007

L'**année** 2007 a été financièrement **bonne** pour la copropriété.

Pour la première fois, depuis très longtemps, le total des dépenses est resté inférieur au budget. Toutefois les **apparences** sont assez **trompeuses**.

La baisse est en effet due à la clémence du climat qui a entraîné une moindre consommation d'énergie pour le chauffage.

Pour minimiser les augmentations en 2008 le Conseil syndical a passé en revue les raisons des dépenses de la copropriété.

Le budget qui vous est présenté en résulte. Il y subsiste néanmoins des marges de progrès.

Le Conseil syndical s'est aussi impliqué fortement en 2007 pour palier à des **événements imprévus** dont vous n'avez peut être pas tous connaissance :

- Notre principal correspondant chez le syndic a été absent plusieurs mois début 2007.

Les commissions travaux, finances et espaces verts ont passé beaucoup plus de temps que les années précédentes pour remédier aux retards et manques de suivi engendrés. Un mal pour un bien, sans doute, car le Conseil syndical connaît désormais mieux les dossiers en cours.

- La copropriété a du faire face aux absences répétées du jardinier qui a finalement démissionné. Il été remplacé provisoirement par la régie de l'USSMM (Segimo).

Une solution pour 2008 est en cours de mise au point.

- L'entreprise chargée de la pose de la barrière du parking près des écoles a dénoncé son offre à la suite de changements de normes de sécurité. L'appel de fonds a été ainsi réalisé avant l'installation de l'équipement.

- Le réseau électrique extérieur n'a pas résisté aux pluies fin mai. L'éclairage nocturne a été déficient à de nombreuses reprises tout l'été. L'électricien est intervenu au mieux avec un dépassement au budget non négligeable. Nous nous sommes aussi rendus compte ne pas disposer de service d'urgence dans ce domaine.

- Pour clore cette série d'aléas, citons des fuites aux compteurs d'eau chaude, des défauts de fonctionnement des installations de ventilation mécanique (VMC), des insuffisances de chauffage dans certains appartements et les pannes du groupe électrogène (réparé depuis).

Sur le plan des **réalisations** en 2007 notons :

Le marquage des emplacements des parkings extérieurs.

Le marquage spécifique des deux parkings réservés à la dépose des personnes et de leurs marchandises. Un succès qui, on l'espère, durera.

L'amélioration de l'éclairage du local du groupe électrogène.

La modernisation de l'équipement de commande du groupe électrogène.

Le relevé des consommations d'eau chaude sanitaire au départ de la chaufferie.

La détermination de la surface habitée chauffée du Chatel.

La réalisation d'un diagnostic énergétique (voir l'étude Thermotique ci après)

Le nettoyage des parkings souterrains avec la balayeuse achetée fin 2006.

Le remplacement de la porte du garage du haut (en grande partie pris en charge par notre assureur)

L'ajout de bacs à fleurs et l'élagage d'arbres.

Le dépoussiérage des conduits de ventilation mécanique.

Le nettoyage des conduites d'eaux usées.

La baisse de cotisation de l'assurance en responsabilité civile du syndicat.

L'adhésion à l'USGC, l'Union des Syndicats de Grandes Copropriétés, dont les réunions ont lieu aux Grandes Terres.

Une participation plus active que précédemment aux associations syndicales de Montval, ASMM (Manera) et ASPDM (tout Montval).

Visite du salon de la copropriété. Recueil d'informations sur l'amélioration du comportement thermique des bâtiments.

La clôture des comptes des ascenseurs, néanmoins avec difficulté. Certaines dépenses entrées dans les relevés en 2004 et 2005 avaient été oubliées dans les appels de fonds. Heureusement la rénovation des ascenseurs a coûté nettement moins que les sommes votées en décembre 2004 grâce à une mise en concurrence efficace début 2005.

Actions en cours hors travaux :

Lancement d'une **étude** préalable au **ravalement** du bâtiment en tenant compte des recommandations exprimées par la société Thermotique dans un rapport remis courant octobre. Les principales observations de ce rapport confirment que :

- le bâtiment du Chatel est énergivore. Rien de trop surprenant pour une construction qui date des années 70.

- un rééquilibrage du réseau de chauffage est nécessaire. Un devis a été fourni récemment par le chauffagiste, la société Hubert, mais il est tellement élevé que le Conseil a estimé nécessaire de réfléchir. Le réseau du Chatel comprend en effet un grand nombre de colonnes de chauffe (150 environ) dont les vannes doivent être changées préalablement pour effectuer un équilibrage efficace.

- le changement des chaudières qui sont d'un modèle ancien malgré les rénovations de la chaufferie réalisées en 1992 et 2002.

- l'aménagement des contrats d'entretien et de garantie de la chaufferie pour inclure un objectif de résultat (température dans les appartements).

Un programme de travail énorme donc pour obtenir des réductions de consommation d'énergie à la fois au bénéfice de notre porte monnaie et pour la protection de l'environnement.

La priorité semble être de mieux isoler certaines parties du bâti (d'où l'étude préalable au ravalement soumis à votre accord).

Autres actions en cours en relation avec le Syndic:

- Réparation des surfaces du parking extérieur au dessus des parkings sous terrain.
- Réparations ponctuelles de l'allée Claude Monet en attendant sa rénovation complète demandée à son propriétaire soit l'ASPDM (tout Montval).

- Pose de la barrière du parking près des écoles (normalement en service début janvier 2008).
- Revue des contrats du Chatel dont certains arrivent à échéance. Faute de quoi ils se renouvelleront tacitement sans aménagement et rarement en notre faveur.
- Etablissement du plan du réseau électrique externe pour ne pas renouveler les tâtonnements observés cet été.
- Programme de réduction de la consommation électrique notamment par utilisation de lampes de basse consommation et le changement éventuels de certains lampadaires.
- Mise à jour des conditions à respecter pour la pose de fenêtres et de loggias dont celles du dernier étage.
- Révision du règlement de copropriété avant la date limite de décembre 2008.
- Révision par la même occasion des statuts de l'ASMM (Manera) dont Le Chatel est le principal membre (30 % des voix et des charges)
- Mise en place d'une solution durable et de qualité pour l'entretien des espaces verts.
- Création d'un livret d'accueil des nouveaux résidents du Chatel. Il sera aussi très utile pour ceux qui y résident déjà.

Travaux soumis aux votes des copropriétaires :

- Rénovation du bas des escaliers qui descendent aux parkings en sous-sols. A noter que seul le haut de ces escaliers a été repeint en 2004. Le bas, à partir du premier niveau, est en très mauvais état.
- Pour mémoire la Conseil syndical recommande aussi vivement l'adoption de la résolution sur la suppression du « bac à sable » derrière le 24 allée Claude Monet. Il ne sert plus aux enfants depuis longtemps. C'est désormais un lieu de rendez vous nocturnes indésirables. L'opération n'est pas très coûteuse mais requière une majorité importante (2/3 des présents et représentés)

Enfin, cette année est celle du **renouvellement du Conseil syndical**.

Toutes les personnes qui ont envie de s'impliquer dans la copropriété sont les bienvenues. Merci donc à ceux et celles qui se présenteront pour un nouveau mandat et à ceux et celles qui les rejoindront.

Le rôle du Conseil est **primordial** pour l'avenir du Chatel.

De plus, un **appel à compétences** sera lancé lors de l'assemblée.

En effet les résidents du Chatel peuvent apporter leur savoir sans pour autant faire partie du Conseil syndical.

Les compétences recherchées sont dans la communication, le domaine thermique (énergie) et le juridique (contrats et règlements).

Nous vous souhaitons de bonnes fêtes de fin d'année.

Robert ELOY pour le Conseil syndical

Le 30 novembre 2007