

Rapport du Conseil syndical Le Chatel 2011

Que dire en cette période aussi perturbée par les **travaux de ravalement** ?

Le conseil syndical est aussi déçu que les résidents du Chatel pour les reports successifs de délais et les anomalies et/ou dégradations constatées dans la réalisation des travaux.

La fin du ravalement est maintenant programmée au 30 avril 2012 « hors intempéries ». Ceci ne facilite pas une prévision exacte de fin effective. Avant l'été prochain ?

Les anomalies ne correspondent pas à la qualité de réalisation attendue de la société Marteau.

Pour mémoire les résidents (y compris les locataires) peuvent porter leurs observations au cahier se trouvant à la loge. Elles seront examinées aux rendez vous de chantier chaque mardi.

Malgré le retard des travaux l'échéancier des appels de fonds se doit d'être respecté.

En échange les fonds provisoirement disponibles sont placés sur des livrets A et de banque.

Les trois quarts des intérêts générés sont portés au bilan du syndicat des copropriétaires.

L'ensemble des **dépenses courantes** de l'exercice est proche du budget adopté l'année dernière : 634 876 euros dépensés en 2010/2011 pour un budget de 632 952 euros.

La réduction de l'énergie consommée pour le chauffage a compensé l'augmentation des tarifs de gaz. C'est une conséquence involontaire de l'arrêt du chauffage quatre mois cet été suite à des pannes du réseau de distribution : grosse fuite au 22 CM et des vannes bloquées faute d'avoir été manœuvrées régulièrement. Tout le réseau d'eau de chauffage du Chatel a dû être vidangé. Outre la perte d'eau cela a créé des perturbations lors de la remise en service en septembre.

Parmi les autres postes de dépenses nous assistons comme les années précédentes à une hausse de la masse salariale quasi incontrôlable. Celle ci a augmenté de 30 % en cinq ans. C'est-à-dire beaucoup plus que l'inflation.

Cette augmentation a entraîné des reports d'actions qui ne pourront pas se renouveler.

Le Conseil a demandé au syndic des solutions pour y remédier sans affecter le service.

Le **groupe électrogène** assure le secours de l'électricité des parties communes. Il est en panne depuis plusieurs mois. Le démarreur est hors service et l'armoire électrique n'est plus fiable.

Vu les montants élevés des devis de réparation le Conseil syndical a demandé une évaluation alternative pour la pose de blocs autonomes d'éclairage de sécurité.

Leur installation et entretien se révélant pour finir très onéreux une résolution sera présentée en AG pour la réparation du groupe.

Les frais seront partagés avec La Pommeraie copropriétaire du groupe avec Le Chatel.

Cette réparation permettra aussi de maintenir le secours de fonctionnement des ascenseurs et des chaufferies.

Le **comptage de l'eau chaude** reste perturbé par des pannes de compteurs. Compteurs qui génèrent de surcroît des fuites et des dégâts des eaux. Ce comptage, louable pour des raisons d'équité, coûte fort cher. Il y aurait lieu de refaire le point sur les avantages et inconvénients avant le renouvellement du contrat de prestation en 2014.

Le but initial du comptage était de réduire la consommation d'eau chaude. Or cette consommation est beaucoup plus influencée par les modes de vie que par le comptage.

A titre indicatif privilégier des douches aux bains et utiliser un lave-vaisselle au lieu de l'eau courante à la cuisine peuvent diminuer la consommation d'eau chaude dans un rapport deux. Au prix de revient actuel de 12 euros/m³ notre intérêt serait de prendre chacun des dispositions pour minimiser les consommations.

Le **site Internet** mis en service en avril permet l'accès aux comptes personnels des copropriétaires et de la copropriété. Son adresse vient de changer : <http://sigerc.com> tout en conservant les mêmes mots de passe.

Cependant la partie documentaire ne correspond pas à ce qui avait été souhaité et le site n'est pas accessible aux locataires (30 % des résidents). Un site distinct contenant des informations non confidentielles sur Le Chatel sera ouvert prochainement.

Le bâtiment du Chatel n'a pas été prévu pour l'**accès de personnes à mobilité réduite**. Des aménagements seront un jour rendus obligatoires. Une action a néanmoins été menée cette année. Des rampes ont été ajoutées aux entrées de devant et de derrière.

Les **espaces verts** assez mal menés par le ravalement seront remis en état. Les arbres qu'il a fallu couper ne re-pousseront malheureusement pas sauf un qui sera replanté derrière le 2BM. Les résidents soucieux de donner leur avis peuvent le faire via un carnet mis à leur disposition à la loge des gardiens.

Le **contrat actuel du chauffagiste** arrive à échéance le 30 septembre 2012.

Afin d'assurer la continuité du service un appel d'offre pour le chauffage a été lancé en août avec l'aide d'Energie et Service.

Parmi les cinq entreprises consultées trois ont répondu.

L'entretien inclura la chaufferie, les réseaux de chaleur et d'eau chaude et les extracteurs de VMC. Ceci avec engagement du respect de la température dans chaque appartement.

Les équipements en chaufferie seront changés pour une meilleure efficacité et pour assurer une garantie de fonctionnement de 8 ans. Les vannes des réseaux seront aussi changées.

L'investissement a été optimisé pour réduire les ressources financières en incluant une aide aux économies d'énergie (CEE) et en mobilisant certains fonds au passif du bilan.

Le montant et le nombre des appels nécessaires seront annoncés prochainement.

Un résumé des propositions sera remis avec la convocation de l'assemblée générale.

Le **contrat de syndic**, renouvelable chaque année, sera joint aux convocations.

Bien que déjà revu par Conseil syndical il vous appartient de prendre la décision finale.

A noter page 5 que Le Chatel dispose d'un compte bancaire séparé (séparé du compte du syndic). Ceci signifie que lorsque vous réglez des charges vos chèques ou virements devraient tous être libellés au nom de la copropriété soit au : Syndicat des copropriétaires du Chatel.

Enfin il reste une place disponible au **Conseil syndical** nommé l'année dernière.

N'hésitez pas à vous manifester si possible avant l'assemblée générale.

Plusieurs conseillers syndicaux suppléants peuvent aussi être élus.

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

Robert ELOY pour le Conseil syndical le 17 décembre 2011