



RESIDENCE DU PARC DES EAUX VIVES

BULLETIN D'INFORMATION

DU CONSEIL SYNDICAL

N° 5 – JUIN / JUILLET 2019

Avec un taux de copropriétaires présents ou représentés de 60 %, on peut considérer que notre Assemblée générale du 28 mai a été globalement satisfaisante en ce qui concerne la validation des actions menées depuis un an par notre syndic et le conseil syndical.

De nombreuses questions et interventions ont témoigné de l'intérêt d'une grande majorité de copropriétaires pour notre résidence – qu'il s'agisse de sa gestion à moyen ou long terme ou encore de sa vie au quotidien. Et c'est bien ainsi ! Toutefois, qu'il me soit permis ici de déplorer que la courtoisie et la teneur des débats aient été ponctuellement perturbées par quelques propos aussi isolés que déplacés dont le seul résultat a été de retarder le cours de cette réunion à l'ordre du jour déjà fort chargé.

Le procès-verbal étant en cours de diffusion par ACM, il n'y a pas lieu de revenir ici sur l'ensemble des résolutions, dont quelques-unes n'ont pas été approuvées, mais d'en tirer les enseignements : notre syndic va relancer un appel d'offres en vue des travaux indispensables sur l'éclairage extérieur. Il nous faudra encore développer une information aussi précise et transparente que possible, proposer des alternatives aux copropriétaires et recueillir leurs avis –forcément parfois divergents. Pour ce faire, des réunions d'information préalables s'avèrent indispensables sur des sujets cruciaux : la sécurité, la réfection des balcons et terrasses, le bilan énergétique et, bien sûr, l'opération groupée ADP. Ce dossier aux lenteurs administratives et à la complexité juridique extrêmes mettent beaucoup de patiences à l'épreuve depuis plus de 3 ans. Il a pu enfin redémarrer et le maître d'œuvre devrait pouvoir nous préciser ses premières conclusions à la rentrée.

Le renouvellement du mandat du syndic et des membres du conseil témoigne de la confiance d'une majorité des copropriétaires. Qu'ils en soient remerciés. Ils en ont également témoigné en approuvant d'emblée les comptes 2018 et le budget 2019. Dans une démarche quelque peu inédite (pardon aux lecteurs allergiques aux chiffres !), nous nous sommes efforcés de les présenter dans ce bulletin de manière synthétique et pratique et d'en expliquer les évolutions poste par poste.

Dès le 2 juillet, nous accueillerons les trois nouveaux membres du CS 2019-2020 : Madame Bresson, Messieurs Lemenant et Nicolas. Bienvenue à eux.

Marie-France Curial

CONGES DES GARDIENS

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	
juillet						M. et Mme DA CAMARA																										
																M. et Mme DOS SANTOS																
août	D. SANTOS					M. et Mme MESQUITA																							M. et Mme MARTIGNY			
sept.	M. et Mme MARTIGNY																															

Les remplacements (dont le retrait des colis) durant les périodes de congés s'établissent comme suit :

- M. et Mme DA CAMARA ↔ M. et Mme MARTIGNY
- M. et Mme DOS SANTOS ↔ M. et Mme MESQUITA

RESIDENCE DU PARC DES EAUX VIVES - COMPARATIF BUDGETAIRE

	REALISE 2016		REALISE 2017		BUDGET 2018		REALISE 2018		BUDGET 2019		Notes (*)
		%		%		%		%		%	
01 – CHARGES COMMUNES	335 370	26,7	322 122	26,2	394 980	30,1	382 872	29,9	453 476	34	
▪ Eau	94 930	7,6	85 953	7	100 000	7,6	90 492	7	120 000	9	1
▪ Espaces verts	53 653	4,3	44 333	3,6	61 900	4,8	71 588	5,6	95 900	7,2	2
✓ fleurs	10 320		7 615		8 800		6 987		11 800		
✓ entretien esp. verts	14 478		6 738		13 700		13 150		16 000		
✓ travaux esp. verts	8 253		12 498		20 500		24 817		29 500		
✓ achat, entr., mat ^{el} et outill.	8 700		5 141		5 500		11 301		16 100		
✓ location bennes	10 556		11 068		11 100		12 690		11 000		
✓ entret ^{ien} cascades et infrastr.	1 256		1 273		2 300		2 635		11 500		
▪ EdF - éclair.ext. et cascades	9 447	0,7	13 351	1,1	11 000	0,8	11 864	0,9	12 000	0,9	
▪ Gros travaux	4 257	0,3	3 522	0,3	35 000	2,7	28 956	2,3	35 000	2,6	3
▪ Assurances	58 700	4,7	60 665	4,9	62 630	4,8	62 584	4,9	63 580	4,8	
▪ Honoraires syndic	59 206	4,7	59 663	4,9	59 400	4,5	59 610	4,6	59 600	4,5	
▪ Impôt foncier/ Taxe o.m.	12 170	1	12 151	1	12 200	0,9	12 122	1	12 200	0,9	
▪ Autres postes de charges	43 097	3,4	41 284	3,4	52 850	4	45 664	3,5	55 196	4,1	4
02 – CHARGES APPARTEMENTS	435 990	34,8	406 366	33,1	435 030	33,2	390 715	30,5	397 580	29,7	
▪ Gardiens (salaires +charges)	403 317	32,2	366 396	29,8	394 050	30	320 454	25	339 000	25,4	5
▪ Solipropre	8 224	0,7	18 310	1,5	15 000	1,1	53 552	4,2	35 000	2,6	
▪ Contrats Ext., Dérat., V.o.	10 577	0,8	10 797	0,9	10 680	0,8	10 642	0,8	10 980	0,8	
▪ Autres postes de charges	13 872	1,1	10 863	0,9	15 300	1,2	6 067	0,5	12 600	0,9	6
03 – BATIMENTS COMMERCES	755	0,1	2 873	0,2	1 300	0,1	1 238	0,1	1 300	0,1	
04 – CHAUFFAGE (y c. ECS)	346 408	27,6	384 141	31,2	348 600	26,6	370 030	28,9	356 200	26,6	7
82 – CHARGES COMPTEURS	16 479	1,3	12 629	1	14 000	1	15 704	1,2	16 500	1,2	
CHARGES PAR BATIMENTS	119 435	9,5	102 362	8,3	117 800	9	122 136	9,5	112 220	8,4	8
05 à 22 - Charges bâtiments	50 403	4	28 556	2,3	34 090	2,6	28 111	2,2	34 180	2,5	
23 à 46 – Charges allées	4 177	0,3	4 310	0,3	3 820	0,3	3 571	0,3	3 910	0,3	
47 à 79 – Charges ascenseurs	64 855	5,2	69 496	5,7	79 890	6,1	90 454	7	74 130	5,6	
TOTAL CHARGES	1 254 437	100	1 230 493	100	1 311 710	100	1 282 695	100	1 337 276	100	9

(*) NOTES RELATIVES AU COMPARATIF BUDGETAIRE CI-JOINT

1	Eau	R 2018 = 90 492	B 2019 = 120 000	Variation = + 30 000	
	Cette forte augmentation du budget 2019 est due au fait que Veolia a déclaré qu'un compteur d'eau froide risque d'être régularisé sur plusieurs années – en cours de vérification.				
2	Espaces verts	R 2018 = 71 588	B 2019 = 95 900	Variation = + 24 300	
	✓ Fleurs (+ 4 800) : Le budget plantes annuelles (été + hiver) est sensiblement conservé. Par contre un budget pour arbustes à fleurs, plantes pérennes et intrants a été introduit pour rétablir l'harmonie des massifs. ✓ Entretien et travaux espaces verts (+ 7 500) : plusieurs postes de dépenses étaient largement sous évalués, d'où l'accumulation de retards dans la réalisation des travaux d'entretien. A noter en particulier : - Taille des haies, pour laquelle il faut compter près de 9 000 € pour un seul passage sur nos 1 000 mètres de haies périphériques et 3 800 € pour un entretien annuel de leurs pieds. Le budget a été estimé à 18 000 € en espérant qu'une partie de ces haies ne sera taillée qu'une seule fois dans l'année (lauriers et troènes). - Le budget élagage a été maintenu au niveau du réalisé en 2018, sachant qu'il y a encore beaucoup à faire dans ce domaine. - Le budget abattage a été reporté sur l'aspect replantation arbres et arbustes. En effet l'essentiel des abattages a été réalisé sur le budget 2018. Un complément sera à provisionner en 2020. Un effort sur les replantations sera peut-être à maintenir en 2020 suivant l'intensité des effets néfastes de la sécheresse. - L'entretien des éco-pièges est à provisionner pour 2019 et les années suivantes. En 2018, nous avons bénéficié d'un geste commercial de Projardins. ✓ Achat, entretien matériel et outillage (+ 4 800). En 2019 un effort important est fait sur la réparation et l'entretien du matériel qui avaient été quelques peu repoussés. Des provisions ont faites pour l'acquisition de nouveaux matériels en remplacement des machines non réparables économiquement. Le nouveau matériel est électrique sur batteries dans la mesure du possible pour des raisons écologiques et économiques à terme, même avec un coût d'achat plus élevé. Le budget entretien devrait décroître en 2020. Le produit de la revente récente de 3 800 € de la tondeuse acquise en avril 2018 pour 7 000 €, mais inadaptée à nos besoins, permettra de réduire d'autant ce budget. ✓ Entretien ruisseaux et cascades (+ 8 800). Les dépenses relatives à l'entretien des ruisseaux et cascades étaient dissociées de celles des espaces verts et semble-t-il réparties sur plusieurs rubriques, telles que l'électricité par exemple. Il a été jugé prudent de provisionner pour 2019 une somme plus importante pour des travaux de réparation et d'entretien des infrastructures après inventaire.				
3	Gros travaux	R 2018 = 28 956	B 2019 = 35 000	Variation = + 6 000	
	Les dépenses 2018 représentent le coût total de la réfection complète et mise aux normes de la loge du bâtiment 103. Le budget pour 2019 a été prévu par mesure de prudence, du fait du vieillissement de notre résidence. Ainsi, par exemple, le système de pompage de l'eau vers les bâtiments 301-302 est à reprendre complètement (inondations à répétition).				
4	01 Autres postes de charges	R 2018 = 45 664	B 2019 = 55 196	Variation = + 9 500	
	✓ Fournitures diverses	9 658	6 000	- 3 600	Ampoules, produits d'entretien, essence tondeuse, sacs poubelles
	✓ Entretien, réparations diverses, curage canalisa.	12 160	16 100	+ 4 000	De même, en hausse par mesure de prudence, du fait du vieillissement de notre résidence.
	✓ Contrat d'entretien terrasses	-	11 500	+ 11 500	Contrat à conclure avec un nouveau prestataire
	✓ Téléphones gardiens	2 719	2 800	-	Lignes fixes et portables
	✓ Frais AG	3 699	3 800	+ 100	Location de salle, vote électronique
	✓ Frais postaux	4 453	4 500	-	
	✓ Frais de procéd. et d'avocats	9 140	1 800	- 7 300	Aucune nouvelle procédure déclarée à ce jour
	✓ Frais du Conseil syndical	3 306	3 600	+ 300	Y compris l'abonnement à l'ARC (1000)
	Les autres frais engagés par le CS concernent des frais de réunions, de mobilier (armoire archives) et de matériel de bureau, spécialement pour la communication.				
	✓ Frais pour la sécurité	430	5 000	+ 4 500	Risques d'incivilités et de dégradations
	✓ Frais bancaires	99	96	-	
5	Gardiens (sal. + charges)	R 2018 = 320 454	B 2019 = 339 000	Variation = + 9 500	

	Solipropre	R 2018 = 53 552	B 2019 = 35 000	Variation = - 18 500	Ces deux postes de dépenses appellent les commentaires suivants pour 2018 :
5	✓ Le poste « gardiens » s'entend déduction faite de la somme de 85 995 € qui avait été provisionnée de 2014 à 2017 en vue de la prime de départ à la retraite + charges de M. et Mme Debuysere – départ effectif fin mars 2018. ✓ Afin de remplacer leurs prestations de ménage et jardinage d'avril à octobre 2018 (arrivée des nouveaux gardiens, M. et Mme Dos Santos, le 1.11.2018), il a été fait appel à Solipropre pour un coût de 39 552 €. Le coût des remplacements habituels des gardiens durant leurs congés a donc été de 14 000 €. ✓ Ainsi, la charge équivalente de personnel en 2018 a été de 320 454 + 39 552 = 360 006 € - à comparer aux 339 000 € prévus en 2019 ; soit : - 21 000 €.				
6	02 Autres postes de charges	R 2018 = 6 067	B 2019 = 12 600	Variation = + 6 500	
	✓ Matériel et fournitures	1 760	4 900	+ 3 100	Là également, budget en hausse par mesure de prudence, du fait du vieillissement de notre résidence et de la nécessité d'un entretien régulier.
	✓ Entretien divers	616	1 600	+ 1 000	
	✓ Charges loges	1 691	4 000	+ 2 300	
	✓ Frais divers (fonds de caisse)	2 000	2 100	+ 100	
7	Chauffage (y c ECS)	R 2018 = 370 030	B 2019 = 356 200	Variation = - 13 800	Dont ECS (70 030)
	Les dépenses de chauffage incluent les contrats de maintenance P1, P2 et P3 de Sofratherm (90 957), le combustible gaz (256 862), le compteur gaz (3 315), l'électricité (6 400), le téléphone chaufferie (448), les honoraires d'expertise-contrôle (7 086) et les produits de traitement de l'eau chaude sanitaire (4 962). La consommation d'eau chaude sanitaire est refacturée individuellement à chaque copropriétaire lors de la répartition des charges envoyée avec l'appel de charges du 3 ^{ème} trimestre – sachant que certains compteurs défectueux continuent de poser problème.				
8	Charges par bâtiments	R 2018 = 122 136	B 2019 = 112 220	Variation = - 9 900	
	▪ Charges bâtiments	28 111	34 180	+ 6 100	Electricité, travaux d'entretien et réparations inhérents à chaque bâtiment.
	▪ Charges allées	3 571	3 910	+ 300	Eclairage extérieur
	▪ Charges ascenseurs	90 454	74 130	- 16 300	Electricité, Koné, téléphone et honoraires de contrôle de conformité.
9	TOTAL CHARGES	R 2018 = 1 282 695	B 2019 = 1 337 276	Variation = + 54 581	
	▪ <u>Rappel (vu en AG)</u> – Du fait d'une erreur matérielle dans l'annexe 3 des livres de comptes de l'AG 2018, ACM a dû appeler les charges 2018 sur 1 303 000 €, alors qu'en réalité le budget 2018 réel était de 1 311 710 €. Ainsi, l'excédent de fonds appelé en 2018 est de : (1 303 000 – 1 282 695) = 20 305 € . ▪ La variation B 2019 / R 2018 est de + 4,25 %, et la variation B 2019 / B 2018 réel est de + 1,95 %.				

PROVISIONS

- **PROVISION POUR TRAVAUX D'ENTRETIEN OU DE CONSERVATION** - Cette provision spéciale en vue de la réfection des terrasses a été votée lors de l'AG 2016 et renouvelée en 2017 et 2018. Soit : 535 000 € à fin 2018 et 770 000 € à fin 2019. Sur proposition du syndic et du conseil syndical, l'AG 2019 a décidé de ne pas reconduire son appel.
- **COTISATION ANNUELLE OBLIGATOIRE DU FONDS TRAVAUX** – La cotisation annuelle obligatoire du fonds de travaux (loi ALUR) s'élève à 5% minimum du budget et est applicable depuis le 1.1.2017. Soit : 130 000 € à fin 2018 et 195 000 € à fin 2019. Selon la décision de l'AG 2019, elle continuera d'être appelée avec les appels de fonds trimestriels.
Seront financés sur ce fonds en 2019: les travaux d'aménagements des aires de jeux et les travaux de remplacement du câble électrique du fait d'un défaut d'isolement.

ESPACES VERTS

Avec l'arrivée du printemps, le parc a retrouvé des couleurs : feuillage des arbres et arbustes, plantations des fleurs d'été et pousse des haies et des pelouses.

Les travaux continuent donc et concernent, entre autres choses, les points suivants :

- ✓ un petit élagage estival pour enlever le bois mort de certains arbres mis en évidence par la repousse des feuilles fin juin - début juillet ;
- ✓ le binage et désherbage des fleurs ;
- ✓ le traitement annuel contre les algues et les larves de moustiques des ruisseaux et bassins
- ✓ la tonte des pelouses dont la fréquence est commandée par la croissance de la végétation maximum en cette période chaude et humide malgré les sautes d'humeur de la météo. Quatre tontes ont déjà été pratiquées d'Avril à Juin. Le rythme devrait baisser ensuite tout en restant adapté à son contexte.
- ✓ la taille des haies de troènes est programmée pour la mi-juillet.

Les gros travaux d'automne et d'hiver sont en préparation. Ils concerneront essentiellement :

- ✓ la plantation des bulbes et fleurs d'hiver/printemps 2020 ;
- ✓ la suite de l'élagage des arbres, en privilégiant des tailles douces partout où cela sera possible, et les sujets les plus envahissants pour les résidents ;
- ✓ l'abattage de 3 ou 4 arbres morts suite à la sécheresse de l'été dernier ou de maladie ;
- ✓ la plantation de nouveaux arbres et arbustes pour compenser la disparition de certains arbres ;
- ✓ La taille d'hiver des haies de thuyas et de troènes.

SECURITE - BIEN VIVRE ENSEMBLE



CAMBRIOLAGES – MISE EN GARDE

Du fait d'événements récents, nous tenons à mettre en garde les résidents – notamment les personnes âgées – contre des cambrioleurs qui parviennent à leurs fins (vol d'argent et de bijoux) en se faisant ouvrir leur porte sous des prétextes fallacieux. Une fois dans la place, ils enferment la victime dans une pièce ou attirent leur attention par ailleurs, et commettent leur forfait.

- ➡ **Ne jamais ouvrir à des personnes inconnues**, que ce soit la porte de l'immeuble (interphone) ou de son appartement. Eventuellement, prévenir votre gardien.

LES LOCAUX A VELOS NE SONT PAS DES DEBARRAS !

Rappels

- Les locaux à vélos sont **exclusivement** réservés aux vélos et voitures d'enfant.
- Ils ne peuvent en aucun cas servir à entreposer des objets personnels.
- L'assurance de la résidence interdit formellement le stockage de véhicules à moteur.
- Il est tout aussi formellement interdit d'autoriser des personnes extérieures à y séjourner (cas récent).

Or, le spectacle affligeant de nombreux locaux à vélos démontre que certains résidents les considèrent comme un lieu de débarras, sans aucun respect du règlement de copropriété, ni de leurs voisins et gardiens. (un véritable capharnaüm : matelas, meubles, étagères, pots de peinture et produits inflammables, vieux pneus, vélos à l'état d'épave, etc.)



Courant septembre, notre syndic demandera à chacun d'identifier son (ses) vélo(s) et voitures(s) d'enfant. Les autres objets devront être évacués (en cave personnelle, aux encombrants ou en déchetterie). Si tel n'était pas le cas et dans un délai alors précisé, les objets « non identifiés » et /ou dangereux seront éliminés.

RESERVATION DU LOCAL SOCIAL

Merci aux résidents ayant posé une date de réservation de vouloir bien la confirmer au moins 15 jours à l'avance.