

Rapport de mission du conseil syndical année - 2021 / 2022

Nous avons le plaisir de vous présenter ci-après le compte-rendu écrit de l'activité du conseil Syndical pour la période juin 2021– mai 2022

Pour rappel le conseil syndical n'a pas pour objectif de se substituer au syndic mais exerce uniquement un rôle de conseil et de contrôle auprès du syndic qui reçoit un mandat de notre assemblée générale pour représenter le syndicat des copropriétaires.

Occasionnellement l'AG peut confier au conseil syndical un mandat spécifique pour le suivi de la réalisation d'une tâche particulière.

Il est important de noter que plusieurs textes législatifs récents contribuent à augmenter les pouvoirs du conseil syndical et amène également à devoir modifier les habitudes en termes de nomination de ses membres.

L'introduction de la possibilité d'un vote par correspondance impose en effet aux syndicats de proposer des candidats aux postes de conseillers syndicaux dès les convocations aux AG.

La "tradition" antérieure, en désaccord avec la loi mais que les juges acceptaient, était de voir les candidatures s'exprimer lors des assemblées.

Administration de la résidence

Crise COVID 19 et état d'urgence sanitaire'

Comme pour l'exercice 2020 / 2021 Le conseil syndical se félicite de la façon dont notre syndic et nos prestataires nous ont permis de traverser cette période difficile sans problème majeur dans le fonctionnement de la résidence.

Le conseil syndical est heureux d'avoir pu constater, à de rares exceptions près, un grand respect du respect des gestes barrières dans notre résidence.

Réunions du conseil syndical :

Le conseil syndical s'est réuni avec une périodicité mensuelle essentiellement en Visio conférence pour limiter les risques de contamination. Notre syndic Gestion AD a été associé à toutes les réunions. Ce mode de travail s'est révélé très adapté à nos besoins.

Compte-tenu de la taille de notre copropriété, du nombre de sujets à traiter les conseillers élus ont dû consentir un important investissement personnel en termes de temps consacré.

Mandat confié par l'AG au conseil syndical

Lors de l'AG du 08 décembre 2020 a été votée la résolution 26.3 qui donne mandat au Conseil syndical pour superviser la mise en place des colonnes horizontales et la mise en place de la ligne nécessaires pour permettre d'installer pour les copropriétaires qui le désirent une borne électrique sur leur emplacement de stationnement.

Le conseil syndical est en train d'exécuter son mandat. A la mi-mai 2022 plus de 95% du travail est achevé. Il ne reste plus qu'à faire le raccordement au réseau de distribution dans le transformateur Enedis, opération programmée à la fin mai. Cette opération faite, les travaux individuels pourront être achevés sous la responsabilité unique des copropriétaires qui souhaitent leur raccordement

Nous recommandons à chacun le strict respect des règles applicables pour obtenir le certificat de conformité « Consuel » nécessaire pour souscrire un abonnement auprès d'un fournisseur d'électricité de son choix.

A noter en particulier que depuis le décret du 12 janvier 2017 relatif aux infrastructures de recharge pour véhicules électriques, tout installateur de bornes de recharge doit impérativement être détenteur d'une qualification IRVE

<https://advenir.mobi/trouver-un-installateur/>

Dès la première borne de chargement opérationnelle notre syndic sera en mesure de demander le versement de la prime ADVENIR de 15 000 €.

Les travaux ont subi les aléas de retard d'approvisionnement liés aux perturbations dont il a largement été fait état dans les médias. D'un point de vue technique un seul imprévu a été noté. Les concepteurs du transformateur ENEDIS ont oublié de prévoir une augmentation de la demande électrique de l'ensemble Vinci et il a fallu imaginer une approche plus couteuse que celle initialement prévue pour raccorder la nouvelle ligne de distribution. .

Suivi de l'activité du syndic :

Les membres du conseil se sont relayés pour profiter des permanences bimensuelles du syndic ou de la gestionnaire pour faire avancer les sujets en cours.

Suivi et contrôles des comptes :

Le suivi régulier des comptes et des engagements de travaux a été fait grâce aux données disponibles dans l'extranet du syndic.

Le conseil syndical a un accès aux données de gestion (factures, copies des relevés de comptes bancaires) via la plateforme de travail collaboratif WIMI mise en place par le syndic en complément de l'extranet

Nos dépenses 2021 s'établissent à un peu moins de 680 000 euros pour un budget de 660 000 €.

Compte tenu de la poursuite probable de l'inflation constatée depuis quelques mois et les postes d'économie sur les budgets de fonctionnement quasiment inexistant nous avons proposé au syndic de porter à 680 000 € notre budget prévisionnel pour 2022 et 2023.

La dérive, très importante par rapport aux dépenses 2020, est imputable au poste chauffage sur lequel nous n'avons malheureusement pas de moyen d'action.

Suivi des impayés :

Le conseil syndical a suivi attentivement avec le syndic l'ensemble des impayés de la résidence. Gestion AD continue les relances à l'amiable mais de nombreuses procédures ont dû être lancées afin de récupérer les charges non payées qui restent encore à un niveau trop élevé.

Fonctionnement loge – Gardien/ne :

L'année 2021 a été la première année complète de fonctionnement avec un régisseur, salarié d'une société de services, plutôt qu'avec une gardienne employée par le syndicat des copropriétaires .

Le conseil syndical n'a reçu aucune remarque négative des résidents ou des entreprises prestataires sur cette nouvelle approche.

D'un point de vue économique il apparaît que la solution d'un régisseur, employé à la journée, est globalement nettement moins couteuse que celle d'un gardien salarié du SDC et légalement obligatoirement logé.

Dans le tableau comparatif présenté ci-dessous il faut noter de l'augmentation du coût du nettoyage en 2020 n'est pas lié au remplacement de la gardienne par un employé mais à la décision prise par le SDC en 2019 de confier la totalité du nettoyage et de la gestion des poubelles à une société extérieure. En effet la gardienne ne disposait plus du temps nécessaire pour assurer à la fois ses tâches d'accueil des entreprises et des résidents et de nettoyage

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Gardiennes et remplacements	10 294.82 €	36 253.15 €	54 404.30 €	67 787.83 €	46 350.52 €	5 930.52 €	
	46 159.07 €					39 600.00 €	48 495.60
Nettoyage	40 420.80 €	40 444.80 €	41 412.00 €	43 060.80 €	41 200.00 €	55 419.42 €	55342.08
Sous-total	96 874.69 €	76 697.95 €	95 816.30 €	110 848.63 €	87 550.52 €	100 949.94 €	103 837.68
Charges loge loge	4 548.74 €	4 121.46 €	3 126.87 €	4 946.62 €	6 513.75 €	4 837.02 €	
Immobilisation logement gardien	18 000.00 €	18 000.00 €	18 000.00 €	18 000.00 €	18 000.00 €	18 000.00 €	
TOTAL	119 423.43 €	98 819.41 €	116 943.17 €	133 795.25 €	112 064.27 €	123 786.96 €	103 837.68 €

Maintenance – Entretien :

Ascenseurs :

La rénovation des ascenseurs des 7 bâtiments (9 machines) est achevée depuis presque deux ans. Aucun incident particulier n'a été noté au cours de l'exercice quant au fonctionnement des ascenseurs

Complément REF	Escalier 1	Escalier 2	Escalier 3	Escalier 4	Escalier 5	Escalier 6	Escalier 7
Périodicité relevé	semestriel	semestriel	bimestriel	bimestriel	bimestriel	bimestriel	bimestriel
Nb ascenseurs	1	1	1	1	2	2	1
Nb apparts / cage	28	25	27	30	43	47	30
Moyenne 2016-2018	15 415	12 475	14 821	15 969	31 071	24 013	18 194
Conso 2019 kWh	11 880	11 062	12 648	15 940	24 866	21 765	14 305
Conso 2020 kWh	10 716	9 340	11 447	12 219	21 791	17 875	12 580
Conso 2021 kWh	11 005	10 020	10 877.00	11 422	19 193	15 397.00	11 285
Conso 2021 - moyenne 2016-2018 kWh	-4 410	-2 455	-3 944	-4 547	-11 878	-8 616	-6 909
réduction conso %	-28.61	-19.68	-26.61	-28.47	-38.23	-35.88	-37.97

Les consommations électriques « parties communes » des 7 bâtiments en 2021 confirment les économies faites en remplaçant les moteurs de ascenseurs et en généralisant progressivement les éclairages LED

Moquettes des couloirs de la résidence

Après quelques semaines de retard liées aux difficultés d'approvisionnement le chantier s'est déroulé dans d'excellentes conditions .

Chauffage / eau :

L'intervention complémentaire de débouage programmée par Disdero au mois de mars 2020 pour une vingtaine de logements, reportée au dernier moment en raison du confinement, n'a pas encore pu être réalisée.

L'année 2021 a été une année compliquée en termes de chauffage : un élément très favorable a malheureusement été masqué par d'autres phénomènes eux très défavorables.

Élément favorable :

Avec un peu plus d'un an de retard sur les prévisions pour cause de pandémie Seinerergie, exploitant du réseau d'eau chaude qui nous dessert a pu mettre en services les évolutions, prévues dans le cadre de sa concession, qui permettent au réseau d'utiliser plus de 50% d'énergie renouvelables (et donc beaucoup moins de gaz naturel) pour le réchauffage de l'eau .

A ce titre les abonnés bénéficient d'une TVA à 5.5% (contre 20% auparavant) sur leur énergie depuis le mois de mai 2021

Élément défavorable :

L'année 2021, même si nous n'avons pas connu des températures extrêmes, a été beaucoup moins favorable que les 4 années précédentes en termes de rigueur climatique, d'où des appels plus importants en termes de puissance de chauffage .

Élément très défavorable

Après une année 2020 pendant laquelle les prix du gaz étaient descendus à des niveaux historiquement très bas pour cause de chute d'activité au niveau mondial, l'année 2021 avec la reprise de l'activité a été marquée par une envolée des prix du gaz naturel

Au final la facture de l'énergie achetée est passée de 68 859 € en 2020 à 114 727 € en 2021 soit +45 868 € sans que nous ayons le moindre moyen d'action pour réduire cette évolution, sauf à renoncer à nous chauffer.

L'application du Décret no 2022-514 du 9 avril 2022 relatif à l'aide en faveur de l'habitat collectif résidentiel face à l'augmentation du prix du gaz naturel devrait nous permettre de récupérer à terme 4 à 5000 € pour les mois de novembre et décembre 2021 sur la base des 32% d'énergie gaz encore utilisée pour le fonctionnement de notre réseau

Electricité

En dépit des informations permanentes dans les médias concernant les augmentations des coûts de l'électricité nos dépenses électrique en achat d'électricité en 2021 s'élèvent à 26 289 € contre 38 635^E en 2020.

Profitant de l'ouverture du marché à la concurrence notre syndic a lancé un appel d'offre qui lui a permis de sélectionner le fournisseur SELIA en remplacement du fournisseur historique EDF.

Le chiffre 2021 reflète une relative stabilité de nos consommations (210 354 kWh en 2021 contre 224 544 kWh en 2020) et de nos dépenses (37 737€ contre 38 533 €) et l'aboutissement des efforts de notre Syndic pour obtenir le **remboursement de 11 439 €** conséquence de plusieurs années d'erreurs de facturations liées à une erreur de transmission d'information entre Enedis et EDF.

Les locaux poubelles

On constate malheureusement la persistance de comportements irresponsables chez certains résidents malgré les efforts d'information du syndic et du conseil syndical.

Procédures :

Le conseil syndical suit avec une attention particulière les différentes procédures en cours.

Dans le cadre de la procédure qui oppose depuis de nombreuses années le SDC Apollonia1 au promoteur et à différentes entreprises impliquées dans la construction de la résidence la cour d'appel de Versailles lors d'un jugement rendu en décembre 2021 a très largement accepté les demandes du SDC.

Compte-tenu des sommes en jeu (> à 450 000 €) le promoteur s'est pourvu en cassation. L'échéance de cette procédure est donc encore repoussée et le SDC devra prévoir le financement des actions de son avocat.

Communication

Site internet :

Le site internet du conseil syndical Apollonia1 <https://www.apollonia1.fr/> est très régulièrement mis à jour.

Vous y trouverez une multitude d'informations concernant notre résidence. N'hésitez pas à le consulter régulièrement et à nous faire part de vos observations.

Un ou deux contributeurs / trices supplémentaires permettraient vraisemblablement d'augmenter la quantité d'informations mises à disposition

Plaquettes

Il est rappelé aux nouveaux occupants que les plaquettes d'informations « chauffage », « élimination des déchets » et livret d'accueil préparées à l'initiative du conseil syndical sont toujours disponibles sous forme papier auprès de notre régisseur et en ligne sur le site internet

Préparation de l'Assemblée Générale

Conformément à la loi notre conseil syndical a été associé à la préparation de la convocation de l'assemblée générale.

Le retour de la possibilité d'organiser une assemblée en présentiel a conduit le Conseil Syndical à accepter la mise à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale de deux sujets très importants

- Le ravalement de notre résidence
- La vente des lots des lots (appartement et parking) qui étaient dévolus au logement d'un gardien employé par le SDC

La crise sanitaire et la réapparition de l'inflation ont malheureusement générés quelques retards qui font craindre que l'on ne puisse pas disposer d'un dossier finalisé de ravalement à présenter à l'AG du mois de juin.

Ravalement :

L'appel d'offre préparée par l'architecte en collaboration avec le syndic et le conseil syndical a été adressé à 9 entreprises considérées comme aptes à répondre à nos attentes

Quatre entreprises ont confirmé être intéressées par notre chantier et ont répondu formellement à notre demande pour un coût global dans l'enveloppe estimée par notre architecte.

La soumission au vote de l'AG de plusieurs candidats et la persistance d'une inflation élevée risquant de rendre les votes très difficiles, un travail complémentaire est en cours pour conforter le choix de la solution à présenter

Vente du logement de fonction « gardien »

Le ravalement sera tôt ou tard inéluctable et son coût global sera certainement légèrement supérieur à 2 millions d'euros

Le produit de la vente de l'appartement et du parking qui étaient affectés au gardien, employé du syndicat des Copropriétaires pourra constituer un complément d'appoint financier intéressant pour les copropriétaires

Certains pourraient penser que la mise en location garantit mieux les intérêts des copropriétaires, mais même pour un propriétaire jeune qui pense rester longtemps dans la résidence ce choix semble très discutable, voir la mini étude économique jointe à la fin de ce rapport

AFUL VINCI :

Nous rappelons aux nouveaux copropriétaires que le rôle de l'Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) VINCI est d'assurer la gestion, la maintenance et, si nécessaire, l'évolution des interfaces des différents constituants de l'ensemble immobilier VINCI.

Les membres de cette association, créée lors du lancement de l'opération immobilière en 1997, sont la copropriété APOLLONIA1 (76.67% des voix), le propriétaire des locaux dans lesquels est installée l'enseigne Monoprix (17.76% des voix) et 5 autres entités commerciales qui se partagent le solde des voix.

La répartition des voix et des sièges au niveau du comité syndical (4/7) donne à la copropriété Apollonia1 un poids majeur dans le fonctionnement de l'AFUL.

Conformément aux statuts de l'AFUL VINCI le SDC Apollonia1 est représenté par son syndic au niveau de l'AG de l'AFUL VINCI.

L'Assemblée Générale 2021 de l'AFUL VINCI s'est tenue, de façon dérogatoire compte tenu de la crise sanitaire, le 30 novembre 2021.

Conformément aux statuts de l'association l'AG a procédé à l'élection, pour une durée de trois ans d'un nouveau comité syndical

Les candidats pour la copropriété Apollonia1 étaient les membres du conseil syndical en exercice.

La première réunion de ce nouveau comité syndical a confié le rôle de président à M. Béraud-Dufour ; le rôle de vice-président à M. Tremblay . Le cabinet Laroze immobilier a été confirmé dans son rôle de directeur.

En termes d'éléments nouveaux le propriétaire du volume 10 a trouvé un locataire pour les locaux occupés dans le passé par la banque BNP.

L'activité du nouveau locataire (épicerie fine/ traiteur) est conforme au cahier des charges de l'ensemble immobilier. L'exploitation devrait débuter fin juin / début juillet

Une révision mineure des statuts de l'AFUL VINCI est en cours pour intégrer des décisions passées d'AG et corriger quelques petites erreurs rédactionnelles. La crise sanitaire ne nous a pas encore permis de recueillir toutes les expertises nécessaires avant de soumettre à votre approbation un document révisé.

