

## Rapport de gestion du Conseil d'Administration à l'Assemblée générale des Actionnaires sur l'exercice clos le 30 juin 2020

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire annuelle pour vous rendre compte de l'activité de notre société durant l'exercice clos le 30 juin 2020, pour soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice et le budget de l'exercice suivant, et pour vous informer des perspectives pour les exercices ultérieurs.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

Nous sommes à votre disposition pour vous donner toutes précisions et tous renseignements complémentaires qui pourraient vous paraître opportuns.

### Première partie – Exercice 2019/2020

#### Exécution du budget de l'exercice

L'exercice a été marqué par la crise sanitaire, qui a retardé tous les travaux, et donc les dépenses correspondantes.

Les dépenses au titre du **budget ordinaire** s'élèvent à 391 544 € pour un budget de 424 400 €, soit une **économie** de 32 766 € (7,7%) par rapport au budget, et une **baisse** de 24 929 € par rapport à l'exercice précédent. Les explications détaillées poste par poste sont données dans la suite.

Les dépenses pour **gros travaux** s'élèvent à 44 597 € pour un budget disponible de 171 814 € (report de l'exercice précédent plus appels de l'exercice). Le solde à reporter est donc égal à 127 217 €.

Cette situation est évidemment très exceptionnelle. Toute comparaison avec les exercices précédents serait peu significative et ne saurait indiquer une tendance.

#### Budget ordinaire

Les seuls postes présentant des **dépassements** significatifs (plus de 1000 €) sont les postes d'électricité, avec un total de 14 527 € dépensés pour 11 500 € au budget, soit un dépassement de 3 027 € (26,3 %), dû à une augmentation de tarif non prise en compte lors de l'établissement du budget. Les factures correspondantes ont été contestées auprès de notre fournisseur Direct Energie et sont en cours d'examen.

Les sources principales d'**économies** significatives (plus de 1000 €) ont été :

- total travaux courants : 11 718 € dépensés pour 26 500 € au budget, soit une économie de 14 711 € (55,8 %) - plusieurs interventions ont été différées par suite des délais d'obtention de devis ;
- combustible : 113 417 € dépensés pour 124 000 € au budget, soit une économie de 10 583 € (8,5 %) ;
- espaces verts : 31 262 € dépensés pour 36 500 € au budget, soit une économie de

5 238 € (14,4 %) ;

- eau froide : 36 493 € dépensés pour 39 000€ au budget, soit une économie de 2 507 € (6,4 %) ;
- produits d'entretien : 4 412 € dépensés pour 6 000 € au budget, soit une économie de 1 588 € (26,5 %) ;
- .charges sociales : 13 171 € dépensés pour 14 200 € au budget, soit une économie de 1 029 € (7,0 %) .

### **Rubrique par rubrique :**

Dans la présentation des comptes, Atrium Gestion extrait du poste « eau froide » des charges générales les coûts de l'eau à répartir selon les consommations d'eau chaude et d'eau froide, et de la rubrique « chauffage » le coût du réchauffage de l'eau à répartir selon les consommations d'eau chaude. Pour que le présent rapport soit conforme au budget, ces coûts ont été réintégrés dans les postes « eau froide » et « chauffage ».

- Le total des charges générales est inférieur de 23 520 € (9%) au budget, avec 237 180 € dépensés pour un budget de 260 700 € ;
- Les dépenses de chauffage présentent une économie de 9 594 € (6.7%) par rapport au budget (133 606 € pour 143 200 € prévus) ;
- Le poste ascenseurs présente un dépassement de 472 € (2,7%) par rapport au budget (17 762 € dépensés pour 17 200 € prévus) ;
- Le poste garages présente une économie de 124 € (3,8%) par rapport au budget (3 176 € dépensés pour 3 300 € prévus) .

### **Gros travaux**

Le report de l'exercice précédent était de 117 814 €. Les appels de l'exercice ont été de 54 000 €, ce qui donne un budget de 171 814 €.

Les dépenses réelles ont été :

- création d'une rampe pour le stockage du micro-tracteur : 2 018 €
- réfection des châteaux E, F et G : 34 427 €
- réfection du joint de dilatation du parking : 8 152 €

Soit un total de 44 597 €

Les autres travaux précédemment approuvés par l'AG (remise en place des bandeaux d'aluminium, entrée et cages d'escalier B et F, rénovation des façades C Nord, D est, F Est et G est, etc...) ont été différés par suite de la crise sanitaire.

Le solde à reporter est donc égal à 127 217 €

### **Situation patrimoniale**

La **trésorerie** en fin d'exercice (172 508 €) inclut bien le solde à reporter sur les gros travaux et couvre bien également le total des factures et charges à payer et du fonds de roulement (total 134 835 €).

Le poste « actionnaires débiteurs » en fin d'exercice est en baisse (10 868 € au 30 juin 2020 soit environ 2.2 % du total des dépenses, contre 18 143 € en 2019 et 70 737 € en 2018). 3 actionnaires avaient au 30 juin une dette supérieure à 1 000 € (contre 5 en 2019 et 15 en 2018). Au moment de la rédaction de ce rapport, ces trois cas ont été régularisés.

En conséquence, nous soumettons à votre approbation les résolutions numéro 1, 2, 3, 4 et 5, portant respectivement approbation du bilan et des comptes au 30 juin 2020, approbation du présent rapport, affectation des soldes du budget ordinaire et du compte gros travaux, et donnant quitus de leur gestion aux membres du Conseil d'Administration.

### **Conseil d'administration**

En l'absence de candidats à la présidence, l'intérim de Monsieur Dréan à la présidence a été renouvelé par le Conseil d'administration lors des Conseils successifs.

## **Deuxième partie – Budget 2020/2021 et perspectives 2021/2022**

### **Budget ordinaire**

Le montant total du budget ordinaire que nous vous soumettons pour l'exercice 2020/2021 est de 428 200 €, légèrement inférieur à l'estimation de 430 900 € que nous vous avons proposée lors de l'assemblée générale de décembre 2019.

D'une façon générale, nous avons repris pour chaque poste les chiffres de l'estimation retenue pour cet exercice lors de l'AG de décembre 2019, corrigés si besoin par référence aux dépenses réelles de l'exercice 2019/2020, en les ajustant aux perspectives de l'exercice 2020/2021.

Les variations de charges ordinaires susceptibles de résulter d'études en cours (électricité, espaces verts) n'ont pas été prises en compte dans ce budget. L'hypothèse est faite que les résultats de ces études ne se traduiront pas par une augmentation des charges.

Par rapport à l'estimation de décembre 2019, les modifications les plus importantes sont :

Supplément de 1000 € ou plus:

- Salaires : +1000 € - ajustement par rapport au réel 2019/2020 ;
- Honoraires : +1000 € - évolution contractuelle ;
- contrats d'entretien : +1200 € - ajustement par rapport au réel 2019/2020 et évolution contractuelle ;
- travaux chauffage : +3000 € - réparations déjà effectuées
- électricité (total) : +3500 € - ajustement par rapport au réel 2019/2020 ;
- contrat d'entretien ascenseurs : +1100 € - nouveau contrat incluant le téléphone

Réduction de 1000 € ou plus :

- frais de gestion : -4500 € - arrêt du recours au Commissaire aux comptes
- combustible : -6000 € - ajustement par rapport au réel 2019/2020 ;
- téléphone ascenseurs -1600 € - dépenses incluses dans le nouveau contrat
- produits d'entretien : -1000 € - ajustement par rapport au réel 2019/2020 ;

Sur ces bases, le montant total du budget ordinaire pour l'exercice 2021/2022 devrait être de l'ordre de 432 600 €, soit une légère hausse (4 400 € soit 1 %) par rapport au budget de l'exercice 2020/2021.

## Gros travaux

L'exercice précédent laisse un report de 127 217 €.

Au moment de l'approbation du programme de réfection des toitures, nous nous sommes engagés à limiter les appels gros travaux à 54K€ par an pendant 7 ans, soit jusqu'à l'exercice 2022/2023 inclus, afin que, pour les actionnaires qui auraient souscrit aux emprunts Crédit Foncier ou un emprunt équivalent, la somme de leurs annuités et de ces appels soit égale à leur quote-part de l'enveloppe cible de 130K€ pour l'ensemble des coûts relatifs aux gros travaux.

Dans cette hypothèse, il reste un budget « gros travaux » à dépenser d'environ 127.2K€ + 54K€ soit 181.2K€.

Sur cette somme, nous avons réservé un montant de 37K€ pour régler la retenue de garantie pour les travaux de toiture réalisés en 2017 par l'entreprise AZT. Cette entreprise a maintenant été liquidée et rayée du Registre du Commerce. Il nous paraît donc hautement improbable que cette somme nous soit réclamée et il nous semble préférable d'en disposer pour notre programme de gros travaux. Si toutefois cette somme nous était réclamée, nous ajusterions notre programme pour la régler.

Les travaux suivants ont été commandés :

- portail d'accès (14K€);
- étanchéité bâtiment A 3e étage (estimation 3.7K€)
- réfections diverses par cordistes C sud, F sud, F ouest (9 K€) - approuvé dans l'exercice précédent
- façade D est (17K€) - approuvé dans l'exercice précédent
- façade F sud (20K€) - approuvé dans l'exercice précédent

Soit un total engagé (réalisé ou commandé) de 63.7K€, laissant disponibles 117.5K€.

Après consultation de notre Architecte et réexamen des priorités, et en tenant compte des travaux approuvés dans les exercices précédents mais non réalisés, nous prévoyons le programme suivant pour l'exercice 2020/2021, en plus des travaux déjà engagés :

- aménagement de la rampe d'accès (estimation 3K€) ;
- entrée et cage d'escalier A (estimation 7.5K€) ;
- entrée et cage d'escalier B (estimation 10K€) ;
- entrée et cage d'escalier C (estimation 10K€) ;
- entrée et cage d'escalier F (estimation 10 K€) ;
- Eclairage de sécurité dans les escaliers (estimation 14.2 K€) ;
- joints parking partie supérieure (estimation 10K) ;
- façade D sud (estimation 30K€) ;
- façade E est (estimation 24.8K€).

Soit pour l'ensemble du programme proposé pour l'exercice un total estimé de 185.2K€, légèrement supérieur au montant disponible.

Conformément à nos statuts, ce programme est présenté à l'Assemblée générale pour information, et mandat est donné au Conseil de faire au mieux dans le cadre du budget approuvé.

## Résumé

En conséquence, nous soumettons à votre approbation les résolutions numéro 6, 7 et 8 portant approbation respectivement :

- du budget ordinaire prévisionnel pour la période du 1/07/2020 au 30/06/2021 pour un montant de 428 200 €,
- d'un budget ordinaire estimatif pour la période du 1/07/2021 au 30/06/2022 pour un montant de 432 600 €,
- des appels gros travaux pour la période du 1/07/2020 au 30/06/2021 pour un montant de 54 000 €.

## Conseil d'administration

Monsieur Baillat ayant présenté sa démission, le Conseil est actuellement composé de dix membres pour un maximum statutaire de 12 : Mesdames Chareyre, Laffond (Secrétaire), Villeneuve, Messieurs Alvado, Dréan (budget et juridique), Foret, Le Bourhis (espaces verts), Mestre (piscine), Michon, Vinot.

Les mandats de Madame Laffond et de Monsieur Le Bourhis arrivent à expiration. Il y a donc quatre postes d'administrateur à pourvoir. Madame Laffond et Monsieur Le Bourhis sont candidats à un nouveau mandat.

Les autres candidats éventuels sont invités à se faire connaître au plus vite auprès d'un administrateur en exercice, ou à déclarer leur candidature en séance. Nous rappelons que le mandat d'administrateur est bénévole et ne donne lieu à aucune rémunération.

Nous vous rappelons également que l'objet social de la SAI, et donc le rôle de son Conseil d'Administration, est « la gestion et l'entretien de l'ensemble immobilier » (Statuts, Titre premier, article 2). Ce rôle ne s'étend donc ni à l'assistance aux résidents, ni au règlement des difficultés quotidiennes de voisinage, qu'il appartient aux résidents de régler entre eux, en faisant appel si nécessaire à un conciliateur de justice.

Nous espérons que le rapport et les explications qui précèdent recevront votre agrément et que vous voudrez bien voter les résolutions qui vous sont soumises.

Le Conseil d'Administration