

Rapport de gestion du Conseil d'Administration à l'Assemblée générale des Actionnaires sur l'exercice clos le 30 juin 2015

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 2015, 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.

Votre commissaire aux comptes vous donnera dans son rapport toutes informations quant à la régularité des comptes qui vous sont présentés. De notre côté, nous sommes à votre disposition pour vous donner toutes précisions et tous renseignements complémentaires qui pourraient vous paraître opportuns.

Exécution du budget de l'exercice

Les dépenses au titre du **budget ordinaire** s'élèvent à 415 305 € pour un budget de 426 800 €, soit une **économie** de **11 495 €** (2,7 %). Ces dépenses sont **inférieures de 2,6 %** à celles de l'exercice précédent, qui étaient elles-mêmes déjà inférieures à celles de l'exercice 2012/2013. Nos dépenses ordinaires ont donc été en baisse sur deux exercices consécutifs, et sont inférieures à celles de l'exercice 2008/2009.

Les explications détaillées poste par poste sont données dans la suite.

Les dépenses pour **gros travaux**, s'élèvent à **109 582 €**, à comparer à un budget de 238 007 € en incluant le report de l'exercice précédent. Il reste donc un **solde positif de 128 423 €** à reporter sur l'exercice suivant.

Budget ordinaire

Le détail des postes du budget ordinaire s'analyse comme suit :

Le total des **charges générales** est inférieur au budget, avec **247 300 €** dépensés pour un budget de 256 800 €, soit une **économie de 9 500 €** (3,7 %).

Les sources principales d'économies sont :

- espaces verts : 29 304 € dépensés pour 35 000 € au budget, soit une économie de 5 696 € (16,3 %) ; le budget prévu pour des travaux hors contrat d'entretien n'a pas été consommé.
- frais de gestion : 11 163 € dépensés pour 16 000 € au budget, soit une économie de 4 837 € (30,2 %) ;
- EDF : 8 245 € dépensés pour 10 000 € au budget, soit une économie de 1 755 € (17,6 %).

A l'inverse, les postes suivants présentent des dépassements significatifs :

- contrats d'entretien : 52 354 € dépensés pour 50 000 € au budget, soit un dépassement de 2 354 € (4,7 %) (erreur de prévision dont omission de la prime SAGEX).
- frais de contentieux : 2040 € dépensés non prévus au budget (honoraires d'avocat)

Les dépenses de **chauffage** présentent une **économie** de 713 € (0.5%) par rapport au budget (142 887 € pour 143 600 € prévus). Des économies de 2 295 € (1,9%) sur le combustible et 1 145 € (17,3 %) sur l'électricité ont été réalisées, mais ont été presque compensées par un dépassement pour le contrat d'entretien (15 053 € dépensés pour 12 600 € au budget à cause d'une erreur de prévision).

Le poste **ascenseurs** présente une **économie** de 2 014 € (8,8%) par rapport au budget (20 886 € pour 22 900 € prévus), due principalement aux travaux.

Le poste **garages** présente un dépassement de 733 €, du principalement aux travaux.

Le total des dépenses de travaux courants d'entretien (généraux, chauffage, ascenseurs et garages) est égal à 24 381 € pour 25 000 € au budget.

Pour l'ensemble des postes d'électricité, nos dépenses avaient été surestimées d'environ 18 % (3 358 €) au moment de l'établissement du budget. La dépense réelle a été très légèrement inférieure à celle de l'exercice précédent

Gros travaux

Le report de l'exercice précédent comportait d'une part un solde positif de 108 005 €, et d'autre part des factures à payer estimées à environ 74 K€ pour la réfection des façades.

En réalité, le solde des travaux s'est élevé à 83 266 €, auxquels s'ajoutent 2 922 € d'honoraires d'architecte. Par ailleurs, sous le double effet du transfert des dossiers de la SOCAGI à HiSyndic, et d'un litige avec l'entreprise Sesini et Longhy, une facture de 21 405 € a été réglée deux fois. Le remboursement attendu a été déduit des facturations de l'exercice.

Les seuls travaux réalisés dans l'exercice 2014/2015 sont :

- étanchéité des chéneaux immeuble C (12 153 €),
- remplacement de l'interphone bâtiment D (3 118 €)

auxquels il faut ajouter les honoraires d'architecte pour la préparation et l'analyse de l'appel offres relatif aux toitures (8 123 €).

Il reste donc un solde positif de 128 423 € à reporter sur l'exercice 2015/2016.

Situation patrimoniale

La **trésorerie** en fin d'exercice (133 343 €) 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. Tout au long de l'année, une partie de la trésorerie disponible (100 K€) a été placée en bons à terme afin d'obtenir *in fine* un rendement supérieur à celui des SICAV monétaires. Le reste a été placé en SICAV monétaires qui ont rapporté 18 € de produits financiers, crédités au budget ordinaire.

Le poste « **actionnaires débiteurs** » au 30 juin 2015 (14 709 € contre 20 389 € au 30 juin 2014), représente environ 2.7 % du total des dépenses (contre 4.8 % et 4,1 % au 30 juin 2014).

4 actionnaires avaient au 30 juin une dette supérieure à 1 000 € (contre 10 au 30 juin 2014). Conformément aux statuts de la Société, des pénalités de retard ont été facturées aux retardataires, pour un total de 261 €.

En conséquence, et après que le Commissaire aux comptes vous aura donné lecture de son rapport, nous soumettons à votre approbation les résolutions numéro 4, 5, 6, 7 et 8, portant respectivement approbation du présent rapport, du bilan et des comptes au 30 juin 2015, reportant à nouveau le solde du compte gros travaux et donnant quitus de leur gestion aux membres du Conseil d'Administration.

Budget 2015/2016 et perspectives 2016/2017

Budget ordinaire

Le montant total du budget ordinaire que nous vous soumettons pour l'exercice 2015/2016 est de 433 500 €. Ce montant est supérieur de 18 195 € (4,4 %) aux dépenses réelles de l'exercice précédent et supérieur de 9 800 € (2,3 %) à l'estimation de 423 700 € que nous vous avons proposée lors de l'assemblée générale de décembre 2014.

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 2014, validés par les dépenses réelles de l'exercice 2014/2015, avec quelques ajustements dont les plus importants sont :

en hausse :

- charges salariales : 1 500 € (cotisations mutuelle et prévoyance)
- contrats d'entretien : 2 000 € (correction de la liste des contrats)
- frais de contentieux : 5 000 € (frais de procédure)
- contrat chauffage : 2 500 € (correction d'erreur)
- combustible : 10 000 € (économies d'énergie par isolation des combles non réalisées)

en baisse :

- EDF total : 2 800 € (révision des prévisions tarifaires)
- total travaux : 2 000 €
- frais divers de gestion : 4 000 € (alignement sur le réel 2014/2015)
- contrat ascenseurs : 2 500 € - (changement de fournisseur - deux trimestres)

Pour l'exercice 2016/2017, nous avons continué à tabler sur une faible inflation (1 %), qui devrait concerner pratiquement tous les postes du budget. Nous prévoyons également une poursuite de l'augmentation des tarifs de l'électricité. Au contraire, notre contrat avec Gaz de Paris nous protège encore d'une augmentation des tarifs du gaz jusqu'en décembre 2016. Nous prévoyons que l'isolation des combles que nous vous proposons de réaliser apportera une réduction de 10 000 € sur la consommation de combustible.

Votre Conseil a engagé un examen détaillé de nos contrats en cours, dont un premier résultat est une réduction de 4 000 € par an pour le contrat d'entretien des ascenseurs, prise en compte dans le budget. Nous pensons que les consultations en cours aboutiront à des économies sur d'autres contrats dont la fourniture d'électricité.

Sur ces bases, le montant total du budget ordinaire pour l'exercice 2016/2017 devrait donc être de l'ordre de 427 400 €, soit une baisse de 1,4% par rapport au budget de l'exercice 2015/2016.

Gros travaux

Au 1/7/2015, aucun chantier n'était engagé. A la suite du report des travaux de réfection des toitures, il subsiste un excédent budgétaire d'environ 128 K€, qui a été reporté sur le nouvel exercice.

Pour l'exercice courant et les exercices suivants, en dehors des travaux sur la toiture, doivent être effectués rapidement :

- création d'un local de stockage du matériel (2K€)
- révision du système d'alimentation de la piscine (12K€)
- révision de l'éclairage extérieur (6K€)
- après réfection des toitures, désembouage et rééquilibrage du chauffage (10K€)
- soit pour l'exercice 2015/2016, environ 30 K€.

Resteront à prévoir pour les exercices ultérieurs, par ordre approximatif de priorité :

- après réfection des toitures, étanchéité des chéneaux D, E, F et G (12K€ par bâtiment)
- réfection des marquages du garage (estimation 2 K€)
- nettoyage des aéroducts (estimation 5 K€),
- poursuite de la rénovation des façades, la seule urgence relative étant F ouest (estimation 25 à 35K€ par bâtiment)
- poursuite de la rénovation des entrées et cages d'escalier (estimation 9 K€ par bâtiment)
- suite du remplacement des interphones (3 K€ par bâtiment),
- rénovation des marbres des entrées des immeubles (4 K€)
- neutralisation d'une cuve à mazout inutilisée (14 K€)
- remplacement 3 lampadaires du parking (estimation 4 K€)
- accroche-vélos (non estimé)
- surface et joint parking (non estimé)

Au vu de ce qui précède et conformément à notre stratégie de lissage des appels pour gros travaux, nous vous proposons de maintenir ces appels à 130 000 € par exercice, y compris les annuités des prêts.

Tant que le montant prêt du Crédit Foncier pour la réfection des toitures ne sera pas versé à la SAI, les appels de charges gros travaux seront effectués sur la base de 130 K€ annuels, et le solde restant après paiement des autres gros travaux (hors toitures) sera mis en réserve afin d'être utilisé pour la réfection des toitures.

Quand le montant prêt du Crédit Foncier aura été versé à la SAI, les appels de charges gros travaux seront réduits aux montants nécessaires pour les autres gros travaux (hors toitures), soit environ 40 K€ par an, sous réserve de la décision des futures assemblées générales.

Pour les actionnaires qui souscriront intégralement au prêt, la somme des prélèvements trimestriels du Crédit Foncier et des appels de fonds trimestriels émis par Hisyndic pour les autres gros travaux resteront donc inchangés et égaux à leur quote-part de 32 500 € (0,13€ par part).

Résumé

Au total, le budget que nous vous proposons pour l'exercice 2015/2016, y compris les gros travaux, s'élève à 563 500 €. Ce montant est supérieur de 3,15% (17 208 €) aux dépenses réelles de l'exercice précédent, supérieur de 1,2% (6 700 €) au budget de l'exercice précédent et supérieur de 1,8 % (9 800 €) au chiffre qui avait été approuvé par l'assemblée générale de décembre 2014.

En conséquence, nous soumettons à votre approbation les résolutions numéro 13, 14 et 15 portant approbation respectivement :

- du budget ordinaire prévisionnel pour la période du 1/07/2015 au 30/06/2016 pour un montant de 433 500 €,
- d'un budget ordinaire estimatif pour la période du 1/07/2016 au 30/06/2017 pour un montant de 427 400 €,
- du budget gros travaux pour la période du 1/07/2015 au 30/06/2016 pour un montant de 130 000 €.

Conseil d'administration

A la suite des votes intervenus dans les assemblées générales du 17 décembre 2014 et du 5 mai 2015, le conseil d'administration est composé des 12 membres suivants : Mesdames Aourousseau, Laffond, Messieurs Arias, Barteau, Berraud, Dréan, Friess, Jolivet, Le Bourhis, Mestre, Michon, Noël. Aucun de ces mandats n'arrive à expiration.

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 par 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