

Rapport de gestion du Conseil d'Administration à l'Assemblée générale des Actionnaires sur l'exercice clos le 30 juin 2012

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 2012, 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 suivants.

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 **406 595 €** pour un budget de 417 000 €, soit une **économie** de **10 405 €** (2,5 %). Ces dépenses sont inférieures à celles des trois exercices précédents, et ne sont que légèrement supérieures (1,2%) à celles de l'exercice 2007/2008. Les explications détaillées poste par poste sont données dans la suite.

Les dépenses pour **gros travaux**, hors rénovation de la chaufferie, s'élèvent à **121 903 €**, à comparer à un budget de 167 925 € en incluant le report de l'exercice précédent. Il reste donc un **solde positif de 46 022 €** à reporter sur l'exercice suivant.

Notre litige avec la State à propos de la **rénovation de la chaufferie** ayant été résolu comme expliqué plus loin, ce compte présente un solde final **crédeur de 23 805 €**, que nous vous proposons de rembourser aux actionnaires.

Hors rénovation de la chaufferie, les **dépenses totales** s'élèvent à **528 498 €** pour un budget de 584 925 € (y compris le report du reliquat du budget gros travaux de l'exercice précédent), soit une économie de 57 427 € portant pour 46 022 € sur les gros travaux et 10 405 € sur le budget ordinaire.

Budget ordinaire

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

Le total des **charges générales** est inférieur au budget, avec **248 003 €** dépensés pour un budget de 267 900 €, soit une **économie de 19 897 €** (7,4 %). Ces dépenses sont inférieures à celles des deux exercices précédents.

Les sources principales d'économies sont :

- contrats d'entretien : 45 238 € dépensés pour 58 000 € au budget, soit une économie de 12 762 € (22 %). Cette économie se réduit à environ 7 900 € si on réintègre les 2 458 € comptés en remplacements, et en tenant compte du fait que Yvelines Étanchéité ne nous facturé que 909 € pour 3 300 prévus au budget. Elle est principalement due à la révision de notre contrat avec Net Europe pour le nettoyage des immeubles à la suite de la redéfinition des tâches du gardien, dont il n'avait été tenu compte que de façon imparfaite dans la préparation du budget ;
- travaux d'intérêt général : 20 472 € dépensés pour 29 000 € au budget, soit une économie de 8 528 € (29,4 %) ;
- espaces verts : 29 698 € dépensés pour 33 400 € au budget, soit une économie de 4 702 € (14,1 %) due à l'absence de travaux hors contrat ;
- produits d'entretien : 3 278 € dépensés pour 4 800 € au budget, soit une économie de 1 522 € (31,7 %).

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

- frais divers de gestion : 15 993 € dépensés pour 12 500 € au budget, soit un dépassement de 3 493 € (27,9 %), principalement du aux frais d'expertise dans notre litige avec la Mairie concernant le mur d'enceinte.
- frais de contentieux : 2 225 € dépensés pour 500 € au budget, soit un dépassement de 1 725 € pour honoraires d'avocat dans ce même litige avec la Mairie.

Les dépenses de **chauffage** sont en dépassement de 4.6 % par rapport au budget (132 622 € pour 126 800 € prévus). Ce dépassement se décompose pour l'essentiel en 954 € pour les travaux, 1 189 € (28.3 %) pour l'électricité et 5 822 € (3.3 %) pour le gaz. Ces dépenses, et notamment celles de combustible, sont inférieures à celles des quatre exercices précédents.

Le poste **ascenseurs** est en ligne avec le budget.

Le poste **garages** présente un dépassement de 3 814 €, entièrement dû au poste travaux (carottages pour arrêter les infiltrations d'eau). Initialement prévus en gros travaux, cette opération a été comptabilisée en travaux garages pour respecter les clés de répartition.

Le total des dépenses de travaux courants d'entretien (généraux, chauffage, ascenseurs et garages) est égal à 27 230 € pour 32 000 € au budget, soit une économie de 4 770 € (14,9 %).

Gros travaux

Rénovation de la chaufferie

A l'issue de l'exercice précédent, le compte **rénovation de la chaufferie** présentait un solde positif de 16 345 €. Notre analyse des consommations de gaz, ainsi que l'audit réalisé par la société Agotherm, ont mis en évidence plusieurs erreurs d'installation, qui ont entraîné une surconsommation de gaz évaluée à 20 000 €. Pour solder ce litige, notre installateur la State a accepté d'annuler la facture du solde de 11 000 € qui restait à payer, et de nous verser un dédommagement supplémentaire de 9 000 €. Compte-tenu de frais administratifs pour 1 540 €, le solde final de cette opération est donc **crédeur de 23 805 €**, que nous vous proposons de rembourser aux actionnaires.

Autres gros travaux

Le reliquat des façades A ouest et G ouest rénovées dans l'exercice précédent a été facturé.

Les travaux suivants, décidés lors de l'Assemblée générale du 23/11/2011, ont été réalisés et facturés :

- façades C ouest et D sud, y compris des travaux complémentaires dont la nécessité a été identifiée lors des visites de chantier, non chiffrés au moment de la préparation du budget,
- carottages drainants dans le garage (4 804 € pour une estimation de 5 K€), comptabilisés en travaux garages,
- joints du bassin de la piscine (5 046 €).

Le remplacement des compteurs d'eau chaude et d'eau froide, décidé par la résolution 9 de l'assemblée générale du 23 novembre 2011, n'a pas été réalisé.

Le coût total pour l'exercice a été de 121 903 € pour un budget de 167 925 €, ce qui laisse un solde positif de 46 022 € à reporter sur l'exercice suivant.

Le mur Est

En juin 2011, la Mairie de Jouy en Josas nous a mis en demeure de réparer le mur de clôture de la Résidence côté est, dont l'effondrement partiel menaçait la sécurité sur la voie communale dite Sente à Doisneau.

Nous avons objecté qu'il n'était pas certain que ce mur nous appartient, et mandaté un géomètre-expert pour déterminer qui en est propriétaire. Le rapport d'expertise, qui nous a été remis en novembre 2011, conclut qu'il est impossible d'établir de façon certaine l'appartenance de ce mur, les différents documents et l'examen des indices présents sur l'ouvrage lui-même donnant des indications contradictoires. Ce rapport concluait néanmoins à une présomption d'appartenance à la Ville, mais qui ne pourrait être juridiquement reconnue qu'au terme d'une procédure longue et sans doute coûteuse devant le Tribunal administratif, dont l'issue était de toute façon incertaine, le droit civil et le droit administratif semblant conclure dans des sens opposés.

Après avoir envisagé de nous engager dans cette procédure, puis avoir tenté une procédure de conciliation/arbitrage par avocats interposés, votre Conseil a finalement décidé d'accepter la proposition de la Mairie de partager les frais à parts égales, et nous avons signé avec la Mairie une convention en ce sens.

Conformément à cette convention, nous avons été associés au choix de l'entreprise et à la réception des travaux, qui ont été effectués en mai/juin dernier. Le coût total de cette réfection étant de l'ordre de 70 000 €, la SAI doit en supporter environ 35 000 €, qui ne nous ont pas été facturés à la date de l'arrêté des comptes, et seront comptabilisés dans l'exercice 2012/2013.

Situation patrimoniale

La **trésorerie** en fin d'exercice (104 504 €) couvre bien le total des factures et charges à payer et du fonds de roulement (total 38 410€). Tout au long de l'année, la trésorerie disponible a été placée en SICAV monétaires qui ont rapporté 490 € de produits financiers, imputés en totalité au budget ordinaire.

Le poste « **copropriétaires débiteurs** » au 30 juin 2012 (27 458 €), représente environ 5.3 % du total des dépenses (contre 5.4 % au 30 juin 2011 et 3,2 % au 30 juin 2010). Neuf actionnaires avaient au 30 juin une dette supérieure à 1000 € (deux d'entre eux ayant régularisé leur situation à

la date du 15 septembre). Conformément aux statuts de la Société, des pénalités de retard ont été facturées aux retardataires, pour un total de 839 €.

En conséquence, et après que le Commissaire aux comptes vous aura donné lecture de son rapport, nous soumettons à votre approbation les résolutions numéro 2, 3, 4, 5, 6 et 7, portant respectivement approbation du présent rapport, du bilan et des comptes au 30 juin 2012, reportant à nouveau le solde du compte gros travaux, soldant le compte rénovation de la chaufferie et donnant quitus de leur gestion aux membres du Conseil d'Administration.

Perspectives d'avenir - budget 2012/2013 et perspectives 2013/2014

La loi SRU relative aux copropriétés fait obligation d'adopter un budget ordinaire portant sur deux exercices. Bien que cela ne constitue pas pour nous une obligation du fait de notre statut de société, nous présentons ci-dessous des éléments d'information pour l'exercice 2013/2014, aussi bien pour les gros travaux que pour les dépenses ordinaires.

Budget ordinaire

Le montant total du **budget ordinaire** que nous vous soumettons pour l'exercice 2012/2013 est de **428 600 €**. Ce montant est supérieur de 5,4 % aux dépenses réelles de l'exercice précédent, supérieur de 2,8 % au budget de l'exercice précédent et inférieur de 2.3 % à l'estimation de 438 700 € que nous vous avons communiquée lors de l'assemblée générale de novembre 2011.

D'une façon générale, nous avons fait l'hypothèse d'une dérive des prix comprise entre 1,5% et 2 %. De plus, nous avons introduit les correctifs suivants à l'estimation précédente :

- ajustement de tous les contrats d'entretien au réel de l'exercice précédent
- réduction et alignement sur l'exercice précédent des budgets travaux et produits d'entretien,
- ajustement du poste combustible au réel de l'exercice précédent, sachant que nous bénéficions encore cette année d'un contrat à prix fixe garanti, et que la saison de chauffe a été plutôt clémente,
- augmentation significative (10 %) des tarifs de l'électricité,
- provisionnement de frais de contentieux et de frais de gestion associés.

Le budget total prévu pour les travaux courants dans le nouvel exercice, y compris sur le chauffage, les garages et les ascenseurs, a été réduit de 33 000 € à 28 000 € contre 27 230 € dépensés dans l'exercice précédent.

Pour l'exercice 2013/2014, nous avons tablé sur une légère reprise de l'inflation (2%), qui devrait se répercuter sur pratiquement tous les postes du budget. Nous devrions de plus subir une augmentation notable des tarifs du gaz, dont notre contrat nous protège dans l'exercice 2012/2013. Sur ces bases, le montant total du budget ordinaire pour l'exercice 2013/2014 devrait donc être de l'ordre de 444 900 €, soit une augmentation de 4 % par rapport à l'exercice 2012/2013.

Gros travaux

Les travaux suivants sont d'ores et déjà effectués ou engagés

- réparation du mur côté est, dont notre quote-part (50 %) est de 35 K€ à la suite de l'accord passé avec la Mairie,

- mise en conformité électrique des parties communes (5.8 €),

Votre Conseil a procédé à un inventaire complet des travaux à envisager dans un avenir raisonnable, dont les suivants entrent ou peuvent entrer dans la catégorie « gros travaux » :

priorité 1 (à réaliser dans l'exercice 2012/2013)

- accès direct au bâtiment G (estimation 5 K€)
- façade G sud (estimation 30 K€)
- escaliers G (estimation 19 K€)

priorité 2 (à réaliser si possible dans l'exercice 2012/2013)

- escaliers E (estimation 9 K€)
- peinture muret parking (estimation 6 K€)
- remise en peinture de la rampe d'accès (non estimé)

priorité 3

- lasure façades (estimation 20 K€ à 30 K€ par façade)
- nettoyage extérieur des entrées des immeubles (non estimé)
- nettoyage garage (non estimé)

priorité 4

- nettoyage des aéroducts (non encore chiffré),
- interphones (estimation 3 K€ par bâtiment)
- audit énergétique (estimation 12 K€)
- travaux d'économie d'énergie suite à l'audit (non estimé)
- remplacement 3 lampadaires du parking (estimation 4 K€)
- accroche-vélos (non estimé)
- surface et joint parking (non estimé)
- toitures et souches de cheminées (estimation 75 K€ par bâtiment)
- aménagements piscine (non estimé)
- aire de jeux (non estimé)

proposition 2012/2013

Au moment de la rédaction du présent rapport, nous ne possédons pas tous les éléments permettant de vous proposer un plan définitif. Au vu de la liste précédente et compte-tenu du report à nouveau de 46 K €, nous vous proposons de ramener pour l'exercice 2012/2013 le budget gros travaux à 110 000 € au lieu des 130 000 € que nous avons indiqué lors de la dernière assemblée générale. Comme les années précédentes, ce budget gros travaux sera utilisé à la discrétion du Conseil parmi les possibilités décrites ci-dessus, selon les coûts réels de chaque opération et leurs priorités respectives.

A priori, le programme de l'exercice devrait comprendre :

- notre quote-part de la réparation du mur côté est,
- mise en conformité électrique des parties communes,
- accès direct au bâtiment G,
- façade G sud,
- escaliers G,
- escaliers E
- peinture muret parking,
- remise en peinture de la rampe d'accès,
- lasure d'une façade (A est),
- nettoyage extérieur des entrées des immeubles,
- nettoyage garage,

Nous vous apporterons plus de précisions si nécessaire lors de l'assemblée générale.

proposition 2013/2014

Le programme des exercices à venir sera fortement dépendant des toitures. Tant qu'une réfection totale ne sera pas nécessaire, nous pourrons rester sur un scénario nous permettant de poursuivre l'entretien des façades et d'effectuer les autres travaux identifiés, pour un budget annuel à peu près constant. Quand nous devons entreprendre la réfection des toitures, il est possible que nous ayons intérêt à effectuer les travaux en une seule fois, à cheval sur deux exercices, tout en étalant l'impact sur notre budget grâce à un emprunt, selon des modalités analogues à celles utilisées pour la mise en conformité des ascenseurs.

Comme les années précédentes, le programme que nous vous proposerons reposera sur une analyse actualisée chaque année de la situation de la résidence et des besoins qui en découlent. L'intention de votre conseil est de poursuivre la politique qui consiste à lisser ces travaux dans le temps selon un programme pluriannuel.

Résumé

Au total, le budget que nous vous proposons pour l'exercice 2012/2013 y compris les gros travaux, s'élève à 537 600 €. Ce montant est supérieur de 3,2 % aux dépenses réelles de l'exercice précédent, inférieur de 8,1 % au budget de l'exercice précédent et inférieur de 5,5 % au chiffre qui avait été approuvé par l'assemblée générale de novembre 2011.

En conséquence, nous soumettons à votre approbation les résolutions numéro 9, 10, 11 et 12 portant approbation:

- du budget ordinaire prévisionnel pour la période du 1/07/2012 au 30/06/2013 pour un montant de 428 600 €,
- d'un budget ordinaire estimatif pour la période du 1/07/2013 au 30/06/2014 pour un montant de 444 900 €,
- du maintien du prix du mètre cube d'eau chaude à 9,5 €,
- du budget gros travaux pour un montant de 110 000 €.

Conseil d'administration

Le Conseil est actuellement composé de onze membres: Monsieur Dréan (Président), Mesdames Arousseau, Béraud et Nagle, Mademoiselle Hue, Messieurs Friess, Jolivet, Le Bourhis Mestre, Michon et Schaller. Aucun de ces mandats n'arrive à échéance. L'assemblée a la possibilité d'élire un nouvel administrateur.

Deux personnes se sont déclarées intéressées et ont été invitées à assister aux réunions du Conseil d'Administration : Monsieur José-Luis Arias (bâtiment E) et Monsieur Bruno Barteau (bâtiment F).

Nous vous rappelons que la durée du mandat des administrateurs est actuellement de 6 ans renouvelables. Les administrateurs ne reçoivent aucune rémunération de la Société.

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.

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