



Loiselet & Daigremont

S E R V I C E S I M M O B I L I E R S

HABITATION ■ ENTREPRISE ■ GESTION ■ TRANSACTIONS ■ ASSURANCES

ENTREPRISES

67, route de la Reine
92100 Boulogne
Téléphone : 01 41 22 55 55
www.loiselet-daigremont.fr

COMPTE-RENDU DU CONSEIL SYNDICAL du 08 juillet 2015

BOULOGNE, le 9 juillet 2015

Nos références :
19/051

Immeuble :
ASL du Quartier
des Juilliottes
94700 MAISONS-
ALFORT

Objet :
Conseil Syndical du
08/07/2015

Dossier suivi par :
Nelly BRETON
Ligne directe :
01 41 22 55 74
Email :
nelly.breton@l-d.fr

La réunion du Conseil syndical s'est tenue le 08 Juillet 2015 à 16H00 dans la salle de réunion de l'ASLQJ.

Membres présents :

M. FRITZ (collège A)
M. BROUZES (collège B)
M. LIDONNE (collège B)
M. LINKE (collège B)
M. DELMOTTE (collège B)
M. BRUN (collège B)
M. ROY (collège C)
M. MARTIN (collège D)
M. ANCIAUX (LDE)
Mme BRETON (LDE)

Pouvoirs :

M. CEBULSKI (collège C) a donné pouvoir à M. BOCCONNE
M. DE GROOTE (collège C) a donné pouvoir à M. ROY

Ordre du jour de la réunion :

Les membres du Conseil syndical étaient appelés à délibérer sur les points suivants :

- 1- Désignation du Président du Conseil Syndical :
 - durée du mandat
 - élection du Président
- 2- Calendrier des réunions du Conseil syndical
- 3- Comptabilité et Finances :
 - état des impayés / trésorerie disponible
 - compte bancaire séparé
 - dépenses de l'exercice 2014
 - dépenses du 1er janvier au 30 juin 2015
- 4- Electricité : principes de distribution, répartition et contrôle
- 5- Travaux :
 - plan pluriannuel d'investissement
 - chantiers 2015
- 6- Fonctionnement de l'ASLQJ :
 - contrats en cours / appel d'offres



Réception : lundi de 9h30 à 12h00 et de 14h30 à 17h00 et sur rendez-vous.

Loiselet & Daigremont Entreprises - Société par actions simplifiée au capital de 500 000 euros.
Siège social : 67, route de la Reine 92773 Boulogne cedex- RCS Nanterre B 303 858 922. TVA FR 72303858922.
Carte professionnelle n° 92/A/0515 délivrée par la préfecture des Hauts de Seine.
Garantie financière Socamab Assurances - Compagnie Européenne de Garanties et Cautions. 16, rue Hoche 92919 La Défense cedex.

- salariés de l'ASL
 - cartographie des risques / assurances
 - pistes de réduction des coûts
- 7- Documents de référence :
- mise à jour des statuts de l'ASL
 - règlement intérieur du Conseil syndical

En préambule, M. FRITZ interroge les membres du Conseil afin de recueillir leur avis sur la présence pendant la réunion de personnes non membres du Conseil, en l'occurrence celle du représentant du cabinet Maurice Burger, syndic de la résidence La Guérinière. Après un tour de table, le Conseil syndical approuve unanimement la présence de personne non membre du Conseil, en qualité de simple auditeur sans participation aux discussions, ni votes.

1 - Désignation du Président du Conseil Syndical :

Durée du mandat

Après discussion, les membres du Conseil syndical retiennent à l'unanimité le principe d'un mandat d'une durée de **1 an**.

Election du Président

Deux candidats se sont présentés : MM LINKE et ROY.
Il est demandé à chacun des candidats d'exposer succinctement les motivations de leur engagement respectif :

M. LINKE, au nom du "groupe de travail" des copropriétés, souhaite un fonctionnement véritablement démocratique du nouveau Conseil syndical et manifeste un besoin d'information la plus large possible sur tout ce qui concerne la gestion de l'ASLQJ. La volonté du groupe de travail, considérant que les copropriétés représentent la majorité des voix des membres de l'ASLQJ, est que le Conseil syndical puisse désormais décider de tout, en particulier en ce qui concerne les demandes d'intervention, le contrôle des travaux (des devis jusqu'à la réception). M. LINKE indique que les présidents de CS impliqués dans le groupe de travail seront les mieux à même de répondre à cette nouvelle politique du Conseil, compte tenu de leurs expériences respectives, de leur investissement personnel et de leur disponibilité. Il précise enfin que l'objectif est celui d'une collégialité parfaite avec des échanges le plus ouvert possible avec les membres des autres collèges.

M. ROY indique qu'il travaille depuis 2 ans 1/2 à l'Office Public d'Habitat de Maisons-Alfort, qu'il dirige aujourd'hui depuis 7 mois. A ce titre, il rappelle la forte présence de l'OPH sur l'ASLQJ, en étant le plus gros porteur de tantièmes (30.262/211.821). M. ROY précise que l'OPH gère également 1 ASL et 2 AFUL sur Maisons-Alfort et qu'il a pu développer une bonne expérience de la gestion de ce type d'organisation avec une équipe technique dédiée, lui permettant de garantir une implication réelle de l'OPH pour le suivi des problématiques de l'ASLQJ. Il insiste également sur l'importance de la coopération avec les membres des autres collèges, notamment pour le choix et le suivi des travaux. M. ROY précise enfin

que l'OPH travaille déjà beaucoup avec les autres bailleurs sociaux présents sur l'ASLQJ.

Candidature de M. LINKE

- Votent Pour : M. BROUZES - M. LIDONNE - M. LINKE - M. DELMOTTE - M. BRUN

- Votent Contre : M. FRITZ - M. ROY - M. CEBULSKI - M. DE GROOTE - M. MARTIN

Candidature de M. ROY

- Votent Pour : M. FRITZ - M. ROY - M. CEBULSKI - M. DE GROOTE - M. MARTIN

- Votent Contre : M. BROUZES - M. LIDONNE - M. LINKE - M. DELMOTTE - M. BRUN

En l'absence de majorité qualifiée, il n'a pas été désigné de Président du Conseil syndical.

2 - Calendrier des réunions du conseil syndical :

Les réunions du conseil syndical se tiendront le 2ème mercredi de chaque mois. Les dates suivantes ont été retenues :

- Mercredi 09 septembre 2015 à 15H00
- Mercredi 07 octobre 2015 à 15h00 (préparation de l'assemblée de novembre 2015)
- Mercredi 02 décembre 2015 à 15h00

3 - Comptabilité et Finances :

Situation de trésorerie

M. ANCIAUX, présente la situation de trésorerie de l'ASLQJ arrêtée à la date de la présente réunion (***Annexe 1***) :

- Situation créditrice de 58 917,55 €
- Trésorerie disponible : 35 080,21 € (après prise en compte des factures comptabilisées en attente d'être réglées).

Etat des impayés

Le solde des membres de l'ASLQJ au 08/07/2015 (***Annexe 2***), laisse apparaître un montant total de charges impayées de 65 562,26 €. Les principaux débiteurs étant :

- La résidence L'HERBIER A - 20 235,53 €
- La résidence L'HERBIER C - 19 727,66 €
- La résidence LES JARDINIÈRES - 10 000,00 €
- La résidence L'HERBIER B - Les Floréales - 4 403,68 €

Il est rappelé que les appels de charges sont exigibles le 1er de chaque trimestre.

Compte bancaire séparé

Un compte bancaire séparé a été ouvert par le Directeur de l'ASLQJ auprès de la banque HSBC. A ce titre, un mailing va prochainement être adressé à l'ensemble de membres de l'ASL accompagné d'un relevé d'identité bancaire, afin que désormais tous les règlements puissent être faits directement sur ce compte. Le dernier relevé bancaire (situation au 30/06/2015) est joint au présent compte rendu (**Annexe 3**).

Dépenses de l'exercice 2014

M. ANCIAUX remet en séance un tableau récapitulatif de l'état des dépenses 2014, avec comparatif des dépenses 2013 et du budget 2015. Il est rappelé que l'exercice 2014 s'est traduit par un total de dépenses d'un montant de 454 177,31 € TTC, soit un dépassement de 28 617,31 € TTC (+6,72 %) par rapport au budget fixé à 425 560 €.

Dans le tableau joint (**Annexe 4**), sont détaillées les 11 lignes de dépenses de l'exercice 2014, pour lesquelles il est constaté un dépassement de +1.000 € TTC par rapport au budget. M. ANCIAUX précise à ce titre, que les consommations d'eau et d'électricité représentent près de 31 % du total des dépassements budgétaires. Les petits travaux d'entretien représentent quant à eux près de 43 % des dépassements budgétaires.

En réponse à M. LIDONNE, M. ANCIAUX rappelle que ces dépassements correspondent à des facturations qui ont donné lieu à des règlements effectifs sur l'exercice 2014 et qui ne peuvent être décalés sur un exercice ultérieur.

Dépenses au 30 juin 2015

M. ANCIAUX informe le Conseil que l'état provisoire des dépenses du 1er janvier au 30 juin 2015 fait ressortir un total de l'ordre de 202 000 € TTC. Même si certaines dépenses restent encore à comptabiliser, notamment les charges sociales du 2ème trimestre relatives aux salariés de l'ASL, il est possible d'estimer que les dépenses de l'année 2015 resteront dans le cadre du budget approuvé en assemblée générale, soit 441 430 €.

4 - Electricité : principes de distribution, répartition et contrôle

Il est proposé au Conseil qu'un rendez-vous sur site soit organisé en septembre prochain avec l'entreprise ROUGON afin que tous puissent bien identifier les points de distribution, la situation des compteurs, la fréquence des relevés réalisés par cette société et les modalités de comptabilisation et de répartition des consommations électriques. Pour mémoire, celles-ci concernent l'éclairage via les lampadaires répartis sur tout le territoire de l'ASLQJ.

Il est à noter que la société ROUGNON réalise trimestriellement un rapport d'activité, détaillant notamment les relevés de compteurs effectués tous les mois. Une copie de ce rapport sera désormais adressé régulièrement au Conseil syndical.

5 - Travaux :

Plan pluriannuel d'investissement

Il est proposé par M. ANCIAUX de formaliser un plan d'investissement sur plusieurs années en fonction des besoins et autres demandes de travaux. Ce plan serait validé chaque année par le Conseil syndical afin que celui-ci puisse choisir les travaux à présenter chaque année au vote de l'assemblée générale.

M. LINKE demande à ce titre que pour l'ensemble des travaux, le Conseil syndical puisse être informé par le Directeur du planning de chaque intervention, y compris date de réception des travaux afin de pouvoir y assister.

Chantiers 2015

Il est prévu une visite sur site le 04 septembre 2015 à partir de 09h00 (point de rendez-vous devant la salle de réunion de l'ASLQJ) avec les membres du Conseil syndical et les entreprises (notamment IDVERDE) dont les devis avaient été présentés à l'assemblée générale du 29 juin dernier. L'objectif étant de repérer les travaux qui seront validés lors du Conseil du 09 septembre pour soumission à la prochaine assemblée du mois de novembre 2015.

6 - Fonctionnement de l'ASLQJ :

Contrats en cours

Une copie de l'ensemble des contrats en cours, y compris assurances, va être adressé à l'ensemble des membres du Conseil syndical.

M. ANCIAUX rappelle qu'un appel d'offres pour l'entretien des espaces verts (élagage, taille, tonte, plantation,...) a été réalisé auprès des sociétés IDVERDE (prestataire actuel), LES JARDINS DE GALLY et EUROVERT.

Il est demandé aux membres du Conseil syndical s'ils souhaitent que soient consultées d'autres entreprises de leur choix afin de compléter cet appel d'offres.

Salariés de l'ASLQJ

M. ANCIAUX rappelle que l'ASL emploie 3 salariés (MM. AMZIL, KARTOUCH et AMZI), présents sur site du lundi au vendredi de 08h à 17 h (16h le vendredi). Ils assurent les tâches principales suivantes pour l'ASLQJ :

- nettoyage et entretien des allées de circulation, y compris salage et déneigement le cas échéant,
- petits travaux d'entretien,
- arrosage des plantations,
- relevés des compteurs d'eau,
- nettoyage et préparation de la salle de réunion de l'ASLQJ pour les assemblées, ?

En outre, M. AMZI assure plus particulièrement l'interface avec les entreprises intervenant sur site ainsi que les réservations de la salle de réunion de l'ASLQJ, tâches qui jusqu'à mi-2014 étaient assurées pour l'ASLQJ par Mme BARTHES, l'hôtesse d'accueil des Bureaux des Juiliottes.

Le coût de ces prestations a représenté pour l'exercice 2014 un total de 140.187,48 €, décomposé comme suit :

- salaires : 74.490,15 €
- charges sociales et autres : 57.242,33 €
- taxes sur les salaires : 8.455 €.

Les membres du Conseil syndical demande au Directeur une évaluation de l'indemnité à verser par l'ASLQJ en cas de départ à la retraite éventuel de M. AMZIL (actuellement âgé de 64 ans).

Cartographie des risques

Points évoqués par les membres du Conseil en termes d'éventualité de risques pour l'ASLQJ et nécessitant une information motivée :

- Coût induit par l'éventuel départ à la retraite de M. AMZIL
- Géothermie : augmentation éventuelle des coûts d'exploitation, formule de calcul du contrat - partie fixe, absence de clause de pénalité pour non fourniture de calories dans le contrat DALKIA
- Garantie RC des membres du Conseil syndical à intégrer au titre du contrat RC de l'ASLQJ.

Piste de réduction des coûts

Points évoqués :

- Appels d'offres contrats existants
- Surveillance et contrôle des consommations d'eau froide et d'électricité (éclairage du site).

7 - Document de référence :

Statuts de l'ASLQJ

Conformément à la décision prise lors de l'assemblée générale du 29 juin dernier, Me Lebatteux va être saisi d'une double mission de mise en conformité des statuts avec l'ordonnance de 2004 ainsi que d'une mise à jour des statuts (notamment en ce qui concerne la gouvernance de l'ASL).

Un premier rendez-vous réunissant le Conseil syndical avec Me Lebatteux devrait être organisé mi-septembre 2015. Au préalable, les membres du Conseil syndical auront fait connaître par mail, à l'ensemble des membres, les points sur lesquels ils souhaitent une modification.

Règlement intérieur du Conseil syndical

M. ANCIAUX indique qu'en matière d'ASL, ce sont les statuts qui font office de Loi fondamentale, d'autant que leur modalités d'adoption en assemblée générale prévoit avec une majorité renforcée. Dans ces conditions, il serait préférable d'intégrer dans les nouveaux statuts à venir, les diverses dispositions particulières

souhaitées concernant le fonctionnement du Conseil (ex. pouvoir de représentation, vote,...)

8 - Divers :

- Une copie des PV des Conseils syndicaux de 2014 sera adressée par mail à tous les membres du conseil syndical ;
- L'ensemble des coordonnées des membres du Conseil sera collecté par le Directeur pour diffusion à tous les membres du Conseil syndical.

Plus aucune question n'étant posée, l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18H45.

Documents annexés :

- 1 - Situation de trésorerie de l'ASLQJ au 08/07/2015
- 2 - Soldes des membres de l'ASLQJ au 08/07/2015
- 3 - Relevé de compte bancaire de l'ASLQJ au 30/06/2015
- 4 - Tableau des dépenses 2014