

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
DES**

MAISONS DE LA MER

ET

DES MAISONS DES JARDINS

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 20 Août 2008

**PROJET DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE 2009
et révision du Budget prévisionnel 2008 initial**

1. Préambule

Comme il est désormais d'usage les budgets prévisionnels sont présentés en séparant entre le budget de **fonctionnement courant** annuel et le budget d'équipement (**investissements exceptionnels**) qui sont indispensables à la pérennité de la station.

Au préalable, le budget prévisionnel initial de 2008 adopté par l'AGO du 23 août 2007 est révisé en fonction des réalisations budgétaires du premier semestre 2008.

Les investissements exceptionnels sont rendus nécessaires par l'usure d'un certain nombre d'équipements de la station dont les premières phases sont âgées aujourd'hui de plus d'un quart de siècle. Dans cette catégorie d'investissement rentre le remplacement et/ou la mise à niveau (conformité aux normes en vigueur) des équipements usés par l'effet du temps dont le fonctionnement est devenu très onéreux pour la copropriété et qui menacent de lâcher à n'importe quel moment.

Par ailleurs et comme pour les budgets prévisionnels précédents nous maintenons l'alimentation d'un fond d'intervention, qui permettra à la copropriété de faire face, le cas échéant, à tout imprévu par un prélèvement de 5% du budget prévisionnel initial concernant le fonctionnement courant.

2. Révision du budget initial prévisionnel 2008

Deux éléments nouveaux apparus en 2008 imposent la révision du budget initial prévisionnel 2008 adopté par l'AGO du 22 août 2007 et qui sont (voir les rapports moral et de CC 2007):

- La prise en charge par la société SED_Sousse Nord de l'intégralité des frais de cession du réseau d'assainissement au profit de l'ONAS qui est de 210 000 DT au lieu de la copropriété. Cela engendre une baisse sensible des charges en investissements pour la copropriété;
- La baisse des recettes des parkings constatée depuis 2006 et confirmée en 2007 et au premier semestre 2008 ;

En fonction de ces deux éléments, le budget prévisionnel 2008 est ajusté comme suit : les dépenses prévisionnelles de 1 187 000 DT adoptées par l'AGO du 22 août 2007 sont maintenues (voir Tableau 1) alors que les recettes prévisionnelles 2008 initialement estimées à 277 600 DT sont maintenues à hauteur de la réalisation 2007 soit 235 000 DT (voir Tableau 2). Ceci entraîne un budget de fonctionnement courant net pour 2008 de **952 000 DT** (1 187 000 - 235 000) au lieu des 909 400 DT initialement prévus. Ceci donne un coût actualisé de **13,485 DT** par m² au lieu des **12,891 DT** initialement prévus soit une petite augmentation de 0,594 DT due à la baisse des recettes.

Ceci dit, le Syndic s'engage à limiter autant que faire se peut les dépenses à concurrence des recettes réalisées. Il fera le nécessaire pour réaliser les économies possibles en fonction des recettes 2008 sans toucher au fonctionnement normal de la station.

3. Budget Prévisionnel 2009

3.1. Dépenses de fonctionnement courant de la copropriété

Le fonctionnement courant concerne les dépenses annuelles nécessaires à la maintenance et à l'entretien de la station. Compte tenu des augmentations salariales légales et de la hausse des prix des matières premières et de l'énergie qui ont une incidence inévitable sur le coût des travaux et services, nous proposons une augmentation globale du budget prévisionnel de 2009 de 4,2%, dont 2% comme rétribution du syndic, par rapport au budget prévisionnel 2008 concernant le seul fonctionnement courant de la station. Cela donne un budget prévisionnel de fonctionnement courant pour 2009 de **1 237 260 DT**. Le tableau 1 montre les dépenses prévisionnelles pour l'exercice 2009 comparées aux budgets réalisés pendant les exercices précédents.

3.2. Recettes prévisionnelles

En vertu de la baisse continue des recettes depuis 2006, les recettes prévisionnelles de 2009 ont été prudemment augmentées de 6,4% par rapport aux recettes prévisionnelles de 2008 (voir Tableau 2).

3.3. Charges prévisionnelles à répartir et coût du m²

Le coût prévisionnel du m² pour l'exercice 2009 est alors de 13,984 DT représentant une augmentation de 3,7% par rapport aux prévisions de l'exercice 2008 (Tableau 3).

4. Dépenses en investissements exceptionnels

Le tableau 4 présente les investissements prévus durant l'exercice 2009. Outre le fond d'intervention de 5% du budget prévisionnel de fonctionnement courant de 2009, on y trouve :

- L'installation de compteurs d'électricité pour les parties communes ;
- L'acquisition d'un nouveau système de contrôle d'accès des parkings générés par la copropriétés dans l'espoir de mieux lutter contre l'accès gratuit et augmenter ainsi les recettes ;
- La mise en place d'un système d'arrosage automatique des espaces verts afin de réaliser des économies substantielles en consommation d'eau.

Cela donne un total de **180 063 DT** pour l'année 2009 engendrant ainsi un coût de **2,551 DT** par m² pour les investissements exceptionnels.

5. Conclusion

Il est à noter qu'au titre de l'exercice 2007 un réel effort a été fait par le Syndic pour maîtriser les dépenses d'entretien des parties communes et qui s'est traduit par (voir le rapport des commissaires aux comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2007) :

- **un coût de 118 DT par jour pour l'entretien de toutes les parties communes de la copropriété ou ;**
- **un coût annuel de 0,611 DT pour l'entretien d'un seul m² des parties communes !!!**

Cet effort, continué en 2008, a été l'un de nos principaux soucis lors de la préparation du budget prévisionnel 2009.

Mesdames et Messieurs les copropriétaires, ce budget prévisionnel préparé par le Comité Syndical avec un esprit de prudence et de réalisme, reflète la forte volonté du Conseil Syndical et de son président pour préserver l'image de marque de notre station modèle et garantir une vie de qualité à tous les copropriétaires. La société SED_Sousse Nord contribue d'une façon importante financièrement et par ses ressources humaines et son expertise à cet effort général d'entretien et d'embellissement de notre station.

Cette volonté est caractérisée par le souci permanent d'une gestion responsable, saine, transparente et équitable au profit de tous les copropriétaires sans aucune distinction. Elle se traduit par une meilleure maîtrise des frais de fonctionnement courant et par une gestion optimale des dépenses d'équipement.

Nous faisons appel à votre sens du devoir et de l'intérêt commun pour que le paiement de vos quotes-parts dans les charges de copropriété soit fait dans les délais impartis. Il y va du bon fonctionnement de la copropriété et donc de son image et de son standing.

Jardins	148 489	146 388	145 000	63 962	145 000	152 000
Badigeonnage	35 575	30 062	29 000	12 805	29 000	31 000
Animation:Maîtres Nageurs						10 000
FOPROLOS & TCL	7 859	6 627	7 000	2 701	7 000	7 000
Entretien des parties communes	154 523	112 751	123 000	115 000	123 000	140 000
Dépenses contractuelles						45 000
Entretien des piscines						20 000
Autres						75 000
Consommation eau des parties communes	129 086	83 875	117 000	49 721	117 000	95 000
Consommation électricité des parties communes	140 114	110 170	101 000	49 992	101 000	105 000
Etanchéité des locaux	86 133	77 377	85 000	68 409	85 000	70 000
location parkings	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Fourniture pour badigeonnage	32 423	18 670	22 000	14 095	22 000	25 000
Fourniture pour jardins	16 128	9 581	16 000	11 005	16 000	20 000
Consommables pour parkings	0	0	6 000	10 479	6 000	6 000
Total 1 en DT (HT)	1 290 178	1 116 095	1 187 000	662 340	1 187 000	1 213 000
Rémunération du syndic (2% du BP)	0	0	0	0	0	24 260
Total en DT (HT)	1 290 178	1 116 095	1 187 000	662 340	1 187 000	1 237 260

Tableau 1 : Dépenses prévisionnelles pour 2009 et comparaison avec les années précédentes

Nature des recettes en DT (HT)	Réalisation 2006	Réalisation 2007	Prévisionnel 2008 initial	Réalisation Semestre 1 2008	Prévisionnel 2008 corrigé	Prévisionnel 2009
Ensemble des parkings	200 789,0	175 550,0	226 600,0	71 561,0	175 000,0	195 000,0
Autres recettes	54 312,0	56 907,0	51 000,0	37 153,0	60 000,0	55 000,0
Total en DT (HT)	255 101,0	232 457,0	277 600,0	108 714,0	235 000,0	250 000,0

Tableau 2 : Recettes prévisionnelles pour 2008 et comparaison aux années précédentes

	Réalisation 2006	Réalisation 2007	Prévisionnel 2008 initial	Prévisionnel 2008 corrigé	Prévisionnel 2009
Recettes	255 101	232 457	277 600	235 000	250 000
Dépenses	1 290 178	1 116 095	1 187 000	1 187 000	1 237 260
Charges à répartir	1 035 077	883 638	909 400	952 000	987 260
Nombre de m ²	70 548	70 597	70 548	70 597	70 597
Charge par m ²	14,672	12,517	12,891	13,485	13,984

Tableau 3 : Charges prévisionnelles pour 2008 et sa comparaison aux années précédentes pour le fonctionnement courant.

	Réalisation 2006	Réalisation 2007	Prévisionnel 2008 initial	Prévisionnel 2008 corrigé	Prévisionnel 2009
Fond intervention 5% du budget prévisionnel de fonctionnement	61 250	40 671	45 470	45 470	61 863
investissements exceptionnels (réseaux STEG et SONEDE)	295 000	333 558	333 558	333 558	0
Complément réseau STEG					18 200
1ere tranche réseau ONAS			70 000	0	0
Financement Equipements parkings:			75 000	75 000	75 000
Acquisition d'un véhicule de service			20 000	20 000	
Acquisition d'un système d'arrosage automatique					25 000
Total en DT (HT)	356 250	374 229	544 028	474 028	180 063
Nombre m ²	70 548	70 597	70 548	70 597	70 597
Coût du m ²	5,050	5,301	7,711	6,715	2,551

Tableau 4 : Charges prévisionnelles pour 2008 et sa comparaison aux années précédentes pour les investissements.