

# Les Echos de **BOCAGE PARC**



RÉSIDENCE SERVICES

## CONSEIL SYNDICAL ET ASSOCIATION

UNE COLLABORATION EN HARMONIE POUR ASSURER NOTRE QUALITE DE VIE



Dans une précédente lettre, nous vous promettons de vous donner bientôt des nouvelles de la vie de notre résidence. C'est sous la forme de ce petit journal semestriel, plus convivial et plus complet, que nous vous informerons régulièrement.

Notre copropriété avec services bénéficie à Tours Nord d'une situation privilégiée : dans un cadre empreint de sérénité, directe-

ment reliée au centre-ville par le tramway, Bocage Parc est au cœur d'une région touristique et à moins d'une heure de Paris par le TGV.

Pour cultiver ces atouts et rendre notre lieu de vie toujours plus agréable et attractif, nous travaillons en étroite collaboration avec l'Association.

Au niveau du Conseil Syndical, des commissions sont créées afin de répartir les charges de travail entre les membres. Finances, travaux, communication... Nous unissons nos idées et compétences pour maintenir le calendrier des travaux, qui sont pour certains obligatoires, et pour d'autres indis-

pensables, tout en respectant les budgets définis avec un maximum de rigueur.

Pour être informé plus en détail, n'hésitez pas à assister à l'Assemblée Générale de Copropriété qui se tiendra au cœur de notre résidence le 23 juin prochain. Chaque responsable de commission vous aura préparé un petit exposé sur son domaine de compétence.

En attendant de vous y retrouver... Bonne lecture !

*Monique Chapon*

*Présidente du Conseil Syndical*



Après un redressement nécessaire, notre belle résidence connaît à présent un confortement de son modèle économique, qui repose sur une gestion des services sans but lucratif, organisée de manière mutualisée.

Nous mettons tout en œuvre pour que cette évolution positive se poursuive et même s'amplifie.

Aujourd'hui, plus que jamais, la

stratégie de notre Association est basée sur une totale coordination avec le Conseil Syndical. Cette parfaite synergie dans la réflexion et l'action est un atout majeur pour améliorer le cadre de vie offert par Bocage Parc et défendre les intérêts de tous.

Pour préserver le pouvoir d'achat des résidents, tout en assurant une bonne rentabilité pour les investisseurs, nous nous attachons à mener une gestion de maîtrise des dépenses qui a porté ses fruits, notamment à travers une diminution globale des frais de fonctionnement de services, une réduction des tarifs sur plusieurs années qui profite autant aux locataires qu'aux propriétaires.

Dans le premier numéro de votre journal, vous découvrirez plus en détail et en toute transparence les actions déjà menées pour valoriser notre résidence.

Mais ce « bulletin » d'information ne veut pas s'arrêter à des chiffres et à des perspectives de sérieux budgétaire : il reflète également la démarche humaniste qui guide chaque jour notre travail.

*Eric Lobbé*

*Président de l'Association du Bocage Parc*

## CHRISTINE MILON DIRECTRICE DE LA RESIDENCE BOCAGE PARC

« Nos atouts un service de qualité  
et une atmosphère pleine d'humanité »

### Combien comptez-vous de résidents aujourd'hui ?

CM : 159 résidents à fin mars 2016, propriétaires et locataires confondus... et 29 professionnels à leur service, qui sont intégrés à 100 % au Bocage. Pour mettre ces chiffres en perspective, prenons l'exemple de notre restaurant qui atteint une moyenne de 200 couverts par jour !

### Et qu'en est-il de l'aide à la personne ?

CM : L'aide à la personne fonctionne 24h/24. Elle est la colonne vertébrale de notre résidence. Elle se traduit par un médaillon d'urgence, localisable sur l'ensemble du site, y compris en extérieur. Les résidents peuvent compter sur notre service d'aide et d'assistance, une équipe également intégrée à Bocage Parc. Notre concurrence, qui externalise ces services, n'apporte pas un tel gage de qualité et de sécurité.

### La sécurité et l'assistance sont assurées... Et les loisirs ?

CM : Les animations sont nombreuses et ont su évoluer avec nos résidents. C'est un peu caricatural, mais fini le tricot et place au club informatique ! Cette activité a beaucoup de succès, tout comme les cours de Qi Gong, de relaxation, ou encore les ateliers mémoire. Un mini bus permet également les sorties culturelles,


mais aussi de faire ses courses en grande surface dans les meilleures conditions...

### Bocage Parc est-il facilement ouvert aux visites ?

CM : Bien sûr, les résidents peuvent accueillir leurs proches dans des conditions optimales, et même pour plusieurs nuits grâce à nos quinze chambres d'invités qui offrent un service de type hôtelier pour un prix très attractif. De même, deux appartements sont dédiés aux séjours « découverte et temporaire » qui ont de plus en plus de succès. 80 % de ceux qui goûtent ainsi à Bocage Parc deviennent finalement résidents !

### Quels sont d'après vous les atouts majeurs de Bocage Parc ?

CM : Outre la situation idéale, avec un accès direct au tramway qui place les résidents à quelques minutes du centre-ville, je dirais que nos principaux atouts sont une haute qualité de services et une atmosphère des plus chaleureuses. Nous travaillons toujours en ce sens, en maîtrisant les budgets et en restant à l'écoute des seniors d'aujourd'hui... qui sont loin d'être ceux d'hier !



Depuis cinq ans, Christine Milon assure avec passion et rigueur la direction de Bocage Parc. Aujourd'hui, elle se prête à notre jeu des questions...

### Pourriez-vous nous rappeler ce qu'est exactement une « copropriété avec services » de première génération ?

CM : « De première génération », ce modèle de résidence est apparu dans les années 1970. La copropriété Bocage Parc a ainsi signé une convention avec une association de services mutualisés. Née en 1973, notre résidence a été la première du genre à Tours. Puis, la concurrence s'est installée, et nous avons été conduits à remettre en question, non notre système, mais notre organisation interne. Depuis plusieurs années, nous travaillons ainsi à l'adaptation de notre structure au contexte, en nous dotant notamment d'outils plus performants.

## SECURITE UNE PRESENCE HUMAINE UTILE ET NECESSAIRE



La sécurité est l'un des critères de choix de Bocage Parc. La résidence est réellement sécurisée 24h/24 grâce à une présence physique qui garantit notre sérénité, quelle que soit l'heure.

L'Accueil et le Service Confort sont à disposition, et un vigile détenteur d'un brevet de secouriste

effectue des rondes en intérieur et extérieur. Toutes les nuits, deux personnes veillent ainsi sur le site. En cas de problème, la présence de ces professionnels connaissant parfaitement les lieux et les résidents est précieuse pour coordonner les secours et optimiser les délais d'intervention.

## CHIFFRES CLES LES FRUITS DE NOS EFFORTS !

La stratégie favorisant l'investissement locatif, définie il y a plusieurs années, a été rigoureusement suivie et porte à présent ses fruits. Le nombre de résidents augmente progressivement... ainsi que la fréquentation de notre restaurant !

Dans un contexte économique que nous savons difficile, Bocage Parc jouit d'une situation financière équilibrée, avec des comptes à résultat positif. Même si notre association est à but non lucratif, un tel bilan est rassurant pour préparer l'avenir et être toujours à même de faire face aux imprévus. Voici quelques chiffres qui valent mieux qu'un long discours...



## UN BUDGET TOUJOURS MAITRISE COMPARAISON DES DEPENSES ENTRE 2014 ET 2015

Entrées de nouveaux résidents  
2014



**+29**

Nombres de repas servis  
à nos résidents 2014



**67 862**

Entrées de nouveaux résidents  
2015



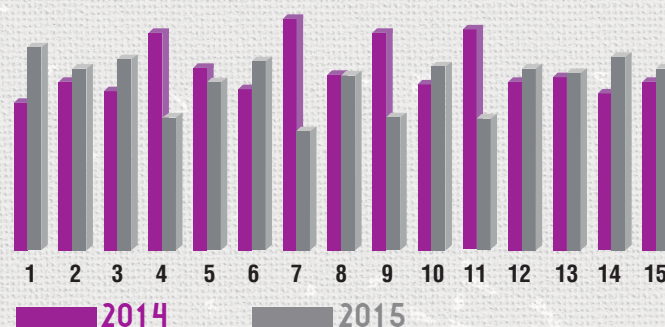
**+30**

Nombres de repas servis  
à nos résidents 2015



**70 043**

## COMPARAISON BUDGET DE LA CO-PROPRIETE 2014 - 2015



- |  |  |
|--|--|
| 1. Personnel et charges                      | 10. Entretien et dépannage de l'immeuble             |
| 2. Contrat gardiennage                       | 11. Travaux d'entretien annuel                       |
| 3. Contrats divers dont chauffage électrique | 12. Frais d'assemblées générales                     |
| 4. Contrat et consommation électrique        | 13. Honoraires de syndic                             |
| 5. Eau froide de la résidence                | 14. Assurances                                       |
| 6. Impôts fonciers et taxes                  | 15. Frais divers, expertises, avocats et procédures. |
| 7. Produits et fournitures                   |  |
| 8. Combustible et gaz                        |  |
| 9. Production d'eau chaude et gaz            |  |

Depuis de nombreuses années le montant des dépenses correspond au budget comme signalé dans nos assemblées générales et après vérification du commissaire au compte.

Toutefois nous avons toujours la crainte que le montant des matières premières et surtout de l'énergie subissent des hausses indépendantes de notre volonté et affecte le résultat.

L'élément le plus important sur le-

quel nous ne pouvons rien est la température des saisons.

Si nous avons comme depuis deux ans des hivers doux nous pouvons suivre sans trop de difficulté notre prévisionnel. Mais si l'hiver est plus rigoureux la facture du combustible impacte directement et très rapidement le budget du Bocage Parc.

Bocage Parc est une grande maison avec de nombreuses parties communes.

Dans les travaux qu'il faut envisager pour l'avenir de Bocage Parc, l'économie d'énergie est un point essentiel sur lequel il faut réfléchir.

Nous le faisons avec la commission travaux et des professionnels thermiciens afin de respecter les normes et de pouvoir vous présenter dans les meilleurs délais des projets devant pérenniser notre résidence.

*La commission Budget.*

## DES REALISATIONS ET DES PROJETS BOCAGE PARC EN MOUVEMENT !



Pour préserver notre qualité de vie et valoriser notre résidence, il faut savoir anticiper et mener les transformations et réaménagements de façon optimale. Cela a été le cas pour nos cuisines, qui ont été récemment rénovées et déplacées... en beauté.



### METAMORPHOSE !

Rénover, réaménager, transformer... c'est aussi utile que nécessaire. Il en va de notre qualité de service, de notre confort et de la valorisation de notre patrimoine. C'est ainsi que notre salon de thé a bénéficié d'une réfection de A à Z en 2015, suivie au début de l'année 2016 par un renouvellement complet du mobilier et des éclairages. Il ne fait aucun doute qu'aujourd'hui, ce lieu de détente

et d'échanges est bien plus accueillant ! De même, la salle informatique a également eu droit à sa transformation, pour faire face au succès rencontré par cette animation numérique.

### CUISINE INTERNE !

Pour des raisons pratiques, et afin de rationaliser le service de restauration, nos cuisines devaient faire peau neuve. Elles ont ainsi fait l'objet d'une rénovation complète et ont été transférées du sous-sol au rez-de-chaussée. Il s'agit de l'opération la plus importante jamais réalisée depuis l'inauguration de notre résidence en 1973. Ces travaux de grande ampleur, impulsés sous la présidence de Bernard Litzler, ont été menés dans les règles de l'art et sont le fruit d'un vrai travail d'équipe entre le Conseil Syndical et l'Association ; le premier ayant pris en charge le bâti, la seconde le coût du renou-

vellement des équipements. Sur le plan technique, les travaux ont été réalisés en concertation avec les administrations concernées, dont les recommandations sur le plan sanitaire ont été scrupuleusement suivies. Résultat : notre restaurant est aujourd'hui doté d'un outil des plus modernes, conçu pour répondre à nos besoins sur les trente prochaines années !

### ANTICIPONS !

L'équipe de Bocage Parc ne se repose pas sur ses lauriers ! Un « groupe prospective », associant des membres du Conseil Syndical et de l'Association, a été constitué pour examiner les pistes possibles d'amélioration. Une réflexion est actuellement menée sur l'optimisation des services et leur coordination, ou encore sur des solutions pour améliorer l'occupation des studios, par exemple. Ainsi, lors de la prochaine assemblée du 23 juin 2016, de nouveaux projets seront peut-être examinés. A suivre...



**BOCAGE PARC**  
RÉSIDENCE SERVICES

### RÉSIDENCE LE BOCAGE PARC

21 rue Croix Montoire  
37081 TOURS CEDEX 2 (Tours Nord)  
Tél : 02 47 62 22 22

[www.residence-bocage.com](http://www.residence-bocage.com)

