

# Assemblée Générale du 24 juin 2021

Résidence XV<sup>ème</sup> AVENUE

50-60 Rue Cambronne PARIS 15°

## Rapport moral du Président du Conseil Syndical

*Mesdames et Messieurs les copropriétaires,*

*Ce rapport pourra selon le cas être émis en 2 temps :*

- *Cette version, comportant les éléments connus à ce jour, accompagne votre convocation à l'Assemblée Générale.*
- *Lors de l'Assemblée Générale, je commenterai si nécessaire les éléments nouveaux ou ayant fait l'objet de changements d'ici là.*
- *En cas de changement, la version définitive du rapport sera jointe au PV de l'Assemblée Générale comme les années précédentes.*

*Le président du Conseil Syndical*

**Benoît Audouard**

Ce rapport est disponible :

- Sur le site d'Atrium : <http://www.atrium-gestion.tm.fr/>
- Sur le site du Conseil Syndical : <http://www.15avenue.fr/> , index « Conseil Syndical », bas de page.

## **1 Événements relatifs aux décisions prises par l'Assemblée Générale 2019 (ou des assemblées antérieures)**

### **1.1 Mouvements au sein du conseil**

Lors du conseil syndical du 7 octobre 2020, M. Maurel a indiqué qu'il ne se représenterait pas au poste de président du conseil et a indiqué quitter le conseil syndical à la fin de cette séance.

M. Audouard s'est porté candidat au poste de président lors du conseil syndical du 18 novembre 2020 et a été élu en séance.

L'ensemble des membres du conseil syndical tient à remercier M. Maurel pour sa très bonne gestion de la copropriété depuis 2008. M. Audouard salue également l'excellente transmission des dossiers en cours.

M. Perron s'est retiré du conseil syndical le 18 novembre 2020.

### **1.2 Remplacement des lames de faux plafond**

Les lames de faux plafond au niveau du passage vers la crèche ont toutes été changées en décembre.

Les lames qui étaient encore en bon état ont été entreposées pour permettre des réparations sur celles existantes.

La couleur d'origine n'existant plus, le conseil a opté pour une couleur claire rendant le passage plus lumineux.

Ce projet a permis de traiter environ 100 m<sup>2</sup> pour un montant de **14 129,51 € TTC**.

### **1.3 Equipement pour la recharge des véhicules électriques**

Votre Conseil Syndical a pris la décision de n'entreprendre ces travaux que lorsqu'une demande aura été formulée.

Un premier compteur a été posé en avril 2021. Le conseil a pu vérifier que Park'n'plug applique bien la politique tarifaire signée.

### **1.4 Travaux de réfection des étanchéités et revêtement des sols extérieurs**

Le conseil a réétudié entièrement ces travaux à la lumière de plusieurs nouveaux éléments :

- Le conseil n'a pu obtenir confirmation que les travaux allaient régler de façon certaine les quelques fuites au niveau du parking ou que l'étanchéité était réellement endommagée.
- Le carrelage de remplacement proposé n'était pas suffisamment moins glissant que l'actuel pour en justifier la dépense (C'était celui déjà présent à l'entrée du 60).
- La demande d'intervention pour ce risque de glissade ne concernait que le passage vers la crèche.
- D'octobre à avril et de façon quasi permanente des personnes sans domiciles fixes ont dormis aux entrées 50 / 52 et 54 / 56, parfois en état d'ébriété. Plusieurs copropriétaires ont demandé la pose de grilles (cela fait l'objet d'un point détaillé ci-après).

N'ayant pas de certitude sur l'intérêt de ces travaux onéreux (~800 000 €), le conseil a préféré ne pas les exécuter.

Un projet de fermeture de la résidence a remplacé ce projet, incluant un traitement du passage vers la crèche pour éviter les glissades et une installation de parc à vélos & trottinettes, décrits ci-après.

## 1.5 Remplacement des compteurs d'eau

Nous y sommes presque. Il ne reste plus que 2 appartements à équiper.

**A actualiser au moment du transfert à Atrium.**

## 1.6 Amélioration de la Signalétique

Le Conseil Syndical a décidé de procéder à une amélioration de la signalétique concernant les accès aux ascenseurs, aux caves, aux escaliers de secours et aux parkings.

Un membre du Conseil Syndical a procédé au recensement des absences de signalétique ou des modifications à traiter.

La mise en œuvre a été réalisée par M. Machy que le Conseil remercie.

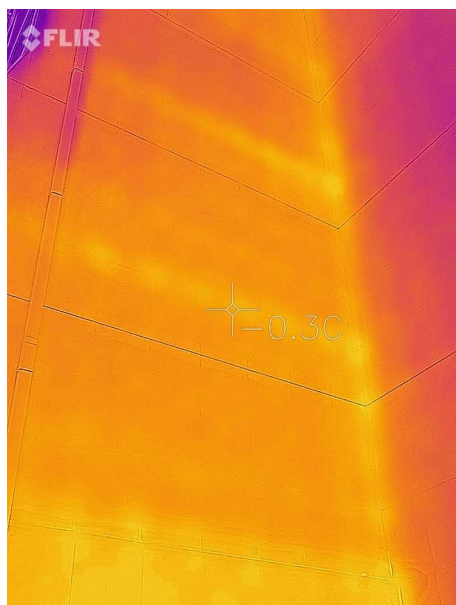
## 1.7 Remplacement de l'habillage de la cabine d'ascenseur du bâtiment 56

Le Conseil Syndical a attendu la fin des travaux lourds engagés lors du précédent exercice pour procéder à ce remplacement.

Un matériau mural a été retenu qui offre une forte résistance aux chocs. L'installation est intervenue peu de temps après la précédente AG.

## 1.8 Etude thermique

Grâce à des photos thermiques prises depuis l'extérieur de la copropriété, le Conseil Syndical a remarqué des ponts thermiques au niveau des dalles en béton de chaque étage et l'extérieur, marqué sur les pignons des bâtiments, ci-dessous en lignes jaunes.



Pour la préparation d'un éventuel ravalement des façades, un diagnostic thermique plus poussé sera utile pour déterminer les pistes d'économie éventuelles.

## 1.9 Site internet de la résidence

Une nouvelle version du site internet de la résidence "[www.15avenue.fr](http://www.15avenue.fr)" a été mis en ligne fin 2020.

Nous vous en conseillons la lecture, en particulier, pour les nouveaux arrivants.

## **2 Rapport sur les Comptes et les budgets**

### **2.1 Exécution du budget 2020 - Charges communes générales**

Le réalisé, 542 193 €, dépasse le budget voté, 525 932 €, et le réalisé 2019, exceptionnellement faible, comme commenté lors de l'AG 2020.

Ceci résulte d'interventions mises en œuvre pour répondre à diverses urgences.

Par principaux postes :

1. Gardiennage et prestataire de services ont dépassé le budget : 150 702€/ 145 390€ budgétés en raison de 3 paiements non récurrents au prestataire (prime covid, nettoyage moquettes et parkings).
2. Les interventions qui ont pesé sur l'exercice :
  - a. La réparation en urgence en février du système de production d'eau chaude, déjà ratifiée par l'AG 2020 (résolution 25).
  - b. Des purges successives intervenues sur les pierres de la façade côté stade : 9 625 € ; d'autres dépenses analogues sont à prévoir au vu de la dégradation de cette façade :
    - i. L'étude d'architecte sur l'étanchéité et le réaménagement du rez-de-chaussée : 8 100 €
    - ii. L'amélioration des installations de la loge des gardiens : 9 015 €
3. Deux gros postes courants ont été maintenus dans l'enveloppe budgétaire : électricité- 19 131 € pour 20 000 budgétés, CPCU 43 356 € pour 46 500 €
4. Dépenses par bâtiment : une dépense imprévue, au 50 pour la reprise de la maçonnerie du nouvel interphone : 6 838 €

### **2.2 L'eau**

Gereco nous facture forfaitairement environ 82 000€ de fourniture d'eau froide, et, selon que cette fourniture est ou non dépassée par la consommation réelle nous consent une remise en cas de sous-consommation. Cette remise a presque doublé par rapport à 2019, s'établissant à 11 581 €. Ceci est probablement dû à un grand nombre d'absents pendant le confinement.

Le prix du m3 d'eau froide est stable à 3,42 €, celui du m3 d'eau chaude s'élève à 16,42 €. Une erreur d'imputation détectée à l'automne 2020, avait minoré la facture d'eau chaude, elle sera rectifiée lors de l'arrêté des comptes 2020, aboutissant à une majoration rétroactive du m3 d'eau chaude facturé à tort 14,56 €.

Le volume d'eau froide individuelle consommée évalué à 12 193 m3 en 2019, a été ramené à 10 243 m3.

À deux exceptions près, tous les compteurs sont désormais télé-relevés.

### **2.3 Les travaux soldés en 2020**

Les travaux de changement des interphones réalisés aux 50,52,54 selon les résolutions 20,21,22 de l'AGA de 2019 sont soldés.

Le contrôle d'accès (résolution 20) a été aussi réglé.

Les lames au plafond du passage vers la crèche ont été réglées.

## 2.4 Le budget 2021

Il est proposé un total de 514 000 € pour les charges courantes afin de maintenir une certaine marge pour les interventions imprévues et d'ajuster les charges de gardiennage et de prestations de services.

Les appels de fonds des deux premiers trimestres 2021 au titre de la résolution 22 de l'AG 2020 (réfection étanchéité et revêtements) seront recrédités en fonction de la résolution d'annulation de cette dépense proposée à l'AG 2021.

## 3 Autres sujets :

### 3.1 Amiante

En réévaluant les dossiers de la copropriété, le Conseil a remarqué qu'un dossier technique amiante de 2003 faisait état de dalles de sol contenant de l'amiante en état de conservation dégradé.

Le Conseil a demandé un devis pour faire remplacer ces dalles de sol. Ce devis a été validé et les dalles ont été remplacées en avril. Celle-ci étaient au niveau de l'escalier du 60, au rez-de-chaussée, ainsi qu'au sol des vide-ordures placées dans les parties communes.

Une signalétique a été placée dans les gaines techniques électriques pour indiquer la présence d'amiante dans la dalle en béton (Partie en bon état, sans danger si personne ne perce ou gratte des dalles).

### 3.2 Détérioration des plaques de béton côté stade et des jardinières et terrasses

L'infiltration d'eau dans le béton armé provoque la corrosion et la dilation des tiges en acier. Ceci provoque l'éclatement à certains endroits du béton.

Ce mal est classique de ce type d'ouvrage et de nombreux immeubles dans Paris, touchés par ce problème font régulièrement des travaux pour mettre à nu les aciers corrodés, réaliser une passivation de ces derniers puis rebouchage & peinture.

Le cabinet ISER en 2019 a réalisé des sondages sur une loggia et a constaté la corrosion active et la présence de fissures.

Des boursouflures sont visibles côté stade à plusieurs endroits sur le béton.

Le cabinet Landaz préconise d'effectuer la pose de tiges en carbone pour renforcer les loggias et de réaliser le traitement des aciers corrodés. La pose des tiges en carbone ne peut être faite par des cordistes et nécessite la pose d'un échafaudage. A la vue du prix de la pose d'un échafaudage, ceci serait lié donc à un ravalement.

Le Conseil Syndical a demandé l'intervention de cordistes pour réaliser des purges en façade, passivation et rebouchage.

Un deuxième passage a été demandé en avril, suite aux fortes intempéries et au gel subi en ce début d'année qui ont laissé des traces.



Ces purges permettent de repousser la date du ravalement. Toutefois ceci ne pourra être fait éternellement.

Concernant les loggias, le Conseil demande aux copropriétaires d'arroser avec retenue leurs loggias. Celles-ci ne sont pas équipées d'une étanchéité et cet arrosage est souvent responsable de dégradation de ces parties communes (ce point est souvent oublié).

Vous pouvez faire le test en plaçant un récipient sous la pissette de la jardinière pour récolter l'excédent d'arrosage et ainsi réguler au mieux l'arrosage.

Ensuite une étude sera menée lors du prochain exercice pour fermer sous les jardinières chaque terrasse afin de limiter l'arrosage de celles-ci par la pluie.

L'objectif est de réduire les coûts d'entretien de notre immeuble car une réfection de l'ensemble des terrasses pour pose d'une étanchéité serait un chantier à la fois onéreux et pénible à réaliser.

Essayons collectivement de nous en passer.

### 3.3 Réglage des interphones

Pour permettre aux copropriétaires d'ouvrir à une personne qui a sonné à l'interphone sans devoir courir, le délai pour ouvrir après sonnerie a été prolongé à 1 minute (durée maximum autorisée par le système).

### 3.4 Gardiens

Cette année encore, le Conseil Syndical tient à réitérer ses félicitations à nos gardiens qui continuent à faire un travail d'excellente qualité.

### 3.5 Site Internet de la Résidence :

Pour mémoire, et à l'attention des nouveaux arrivants : "[www.15avenue.fr](http://www.15avenue.fr)"

## 4 **Propositions faites à l'Assemblée Générale 2021**

### 4.1 Projet de fermeture de la résidence

Comme indiqué précédemment, quasiment chaque soir d'automne et d'hiver des personnes sans domicile fixe ont dormi aux entrées 50 / 52 et 54 / 56. Certains soirs des personnes en état d'ébriété ont pris à partie des résidents lorsqu'ils entraient ou sortaient. De nombreuses demandes ont été reçues pour mettre fin à cette situation stressante.

Le conseil a demandé au cabinet Landaz une proposition de fermeture de la résidence. Le projet de réfection des sols et étanchéités ayant été arrêté, le cabinet Landaz s'est concentré sur ce projet de fermeture, proposé pendant cette assemblée générale.

Ce projet de fermeture permet d'envisager un 2<sup>e</sup> élément : L'augmentation du nombre de places de vélos et trottinettes dans la copropriété. Les locaux actuels sont trop petits pour les besoins de la résidence maintenant que ces moyens de locomotion se développent autant à Paris.

Le projet de fermeture se voit donc complété par une seconde proposition, d'installation de parc à vélos et trottinettes dans la courside côté stade. Notez que pour ce faire, une remise aux normes de sécurité est nécessaire pour éviter toute chute vers le stade.

## 5 Quelques mots sur l'évolution des dépenses de travaux

### 5.1 Années passées :

Je ne peux que reprendre les mots de M. Maurel du précédent rapport moral :

Notre résidence a maintenant plus 45 années d'existence.

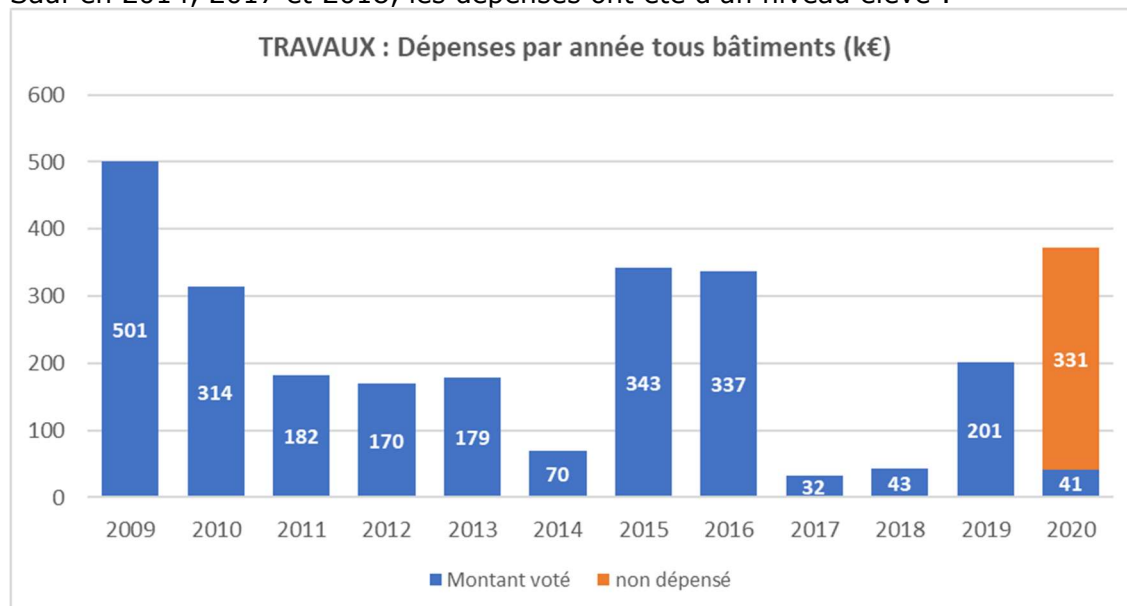
Depuis une bonne décennie, sur proposition de son Conseil Syndical, notre Copropriété a engagé des dépenses considérables afin de maintenir un état de construction qui, je le rappelle, faisait plutôt exception par sa qualité lors de sa mise en service. Je pense que les Assemblées Générales successives ont fait preuve de sagesse et de discernement en votant favorablement la quasi-totalité des résolutions qui leur ont été proposées en particulier durant la dernière décennie d'existence.

Je rappelle quels ont été les principaux chantiers réalisés durant cette période :

- Renouvellement des Ascenseurs (2 fois)
- Remplacement de la Chaufferie
- Réfection du réseau TV hertzienne
- Réfection des Attiques (habillage des parties extérieures des duplex)
- Réfections de l'étanchéité de toutes les terrasses supérieures
- Remplacement des moquettes et revêtement de murs
- Remise à neuf des locaux de vides ordures et SAS de parkings
- Remise à neuf des escaliers de secours (sauf bâtiment 56)
- Remplacement du réseau horizontal de distribution d'eau
- Remplacement du système de contrôle d'accès et de l'interphonie

Voici une représentation de ces dépenses sur une dizaine d'années (sauf ascenseurs 1 qui sont antérieurs à 2008). A noter, que sauf pour le bâtiment 56, épargné par les chantier Attiques et Terrasses, les grosses dépenses sont également réparties entre bâtiments.

Sauf en 2014, 2017 et 2018, les dépenses ont été d'un niveau élevé :



## 5.2 Perspectives :

Il me paraît souhaitable de porter à votre connaissance que dans un futur plus ou moins proche, disons dans les 10 prochaines années, plusieurs dépenses hors norme nous attendent. Il s'agit :

### **5.2.1 A court terme**

- **Du traitement des voiles bétons des Loggias**

Ce sujet a été développé dans le Rapport moral du Président 2019. Ce chantier sera la priorité du conseil syndical pour le prochain exercice. Plusieurs solutions sont à l'étude allant de la fermeture des parties basses des loggias pour éviter l'infiltration des eaux de pluie, du traitement de surface des carrelages existants jusqu'à la réfection complète des loggias avec des travaux lourds pour créer une étanchéité et ensuite refaire les sols.

### **5.2.2 A plus long terme**

- **Du nettoyage ou ravalement de la façade coté rue**, lorsque le besoin sera vraiment ressenti par la Copropriété ou que l'obligation nous en sera faite. Coût estimé : 350.000 à 800.000 € TTC selon ce que donneront des tests d'état des façades.
- **De la dernière tranche de remplacement du Réseau de distribution de l'eau** (partie verticale). Coût estimé : un peu plus de 500.000 € TTC. Les décisions concernant ce chantier pourront être prises bâtiment par bâtiment, à des époques différentes selon les urgences. Mais il semble que nous aurons tout intérêt, ne serait-ce que pour des raisons de coût, à réaliser les 5 chantiers simultanément.
- **Le ravalement de la façade arrière** de la résidence, dont le coût pourrait se situer dans une fourchette de 600 à 800.000 € TTC.

--ooOoo--