

# Assemblée Générale du 16 juin 2022

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 2021 (ou des assemblées antérieures)**

### **1.1 Fermeture de la copropriété et installation de parc à vélos**

Lors de l'assemblée du 24 juin 2021 ont été votés les travaux de fermeture de la résidence pour un budget de 58 000€ TTC.

Suite à ce vote, des propositions de grilles ont été faites aux propriétaires qui ont votés comme suit :

62 votes ont été recueillis

- 3 Votes pour le modèle « Gribouillis »
- 15 votes pour le modèle « Corail »
- 43 votes pour le modèle « Herbes folles »
- 1 vote blanc

Le modèle « Herbes folles » a donc été retenu.

Suite à la dépose d'un dossier à la direction de l'urbanisme, nous avons reçu l'autorisation pour les travaux le 23 février 2022.

Hélas, entre temps, le prix de l'acier a fortement augmenté et nos projets de fermeture et parc à vélo ont dépassé de 15% environ les sommes prévues.

Ceci a bloqué notre projet que nous retrouvons actualisé pour cette AG 2022.

### **1.2 Entretien de façade**

Le sujet central de l'AG 2022 sera sans aucun doute le ravalement de la façade.

Il fait suite aux travaux d'entretien réalisés depuis plusieurs années et en particulier en 2020 et 2021 qui montrent leurs limites face à la rapidité des dégradations.

Sur l'exercice 2020 / 2021 nous avons fait par 2 fois appel à la société Pluritech pour purge de béton et passivation des fers de la façade côté stade.

De très nombreuses purges ont été faites dont voici quelques exemples en photo ci-dessous.

Les personnes ayant réalisé ce travail ont indiqué que des écoulements d'eau étaient visibles lors de la purge. Ceci démontre un taux très élevé d'humidité dans le béton.

Si l'on ajoute à cela un rapport inquiétant de la part du cabinet ISER en 2019 sur la corrosion des fers des terrasses, la difficile décision de présenter un projet de ravalement de façade en AG a été prise.





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

### **2.1 Exécution du budget 2021 - Charges communes générales**

Le réalisé (522.881€) dépasse le budget voté (514.482€), ce montant global résultant de diverses variations de sens opposés.

Par principaux postes :

- a) Gardiennage et prestataire de services : la société Universal services a été moins sollicitée que prévu : 8.361€ pour 12.000€ budgétés.
- b) les interventions et travaux divers ressortent très proches de l'estimation : 17.589€ pour 17.684€ budgétés, dont à nouveau une part importante pour les reprises de maçonnerie (9.117€).
- c) deux gros postes courants ont divergé par rapport à l'enveloppe budgétaire : électricité 22.729€ pour 20.000€ budgétés (suite à une hausse des tarifs), CPCU 41.900€ pour 46.500€ budgétés.
- d) les dépenses par bâtiment ont été contenues dans le budget : 16.046€ contre 18.500€ budgétés, la principale dépense étant la réfection des locaux vide-ordures du n°60.
- e) les dépenses d'ascenseurs sont en nette baisse : 13.168€ pour un budget prévisionnel de 20.570€ (à noter : une baisse sensible des abonnements téléphoniques des cabines).
- f) les achats de badges et bip émetteurs pour 16.765€ n'étaient pas inclus dans le budget car ils sont refacturables aux copropriétaires. Ils expliquent largement le dépassement budgétaire apparent.

## 2.2 L'eau

Si le prix du m3 d'eau froide est stable à 3,45€, celui du m3 d'eau chaude s'élève à 19,96€. Il semble que, à consommation quasi stable de l'énergie CPCU, la baisse apparente de m3 mesurée (2.938m3 contre 3.883m3 en 2020) aboutit mathématiquement à un coût unitaire supérieur. L'explication résiderait dans l'amplitude de la mesure des relevés par Gereco : index de départ de l'exercice en fin janvier 2021 et index de fin le 1er décembre 2021, soit dix mois au lieu de 12. En corrigeant cette mesure, on obtiendrait un coût de l'eau de 17,56€/m3.

## 2.3 Les Travaux soldés en 2021

- le prééquipement électrique du parking réalisé pour le montant exact du budget voté lors de l'AG de 2019 est soldé.
- le remplacement des lames du plafond du rdc s'est soldé par une légère économie sur l'appel de fonds : 14.669€ pour 15.414€ budgétés.

## 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 tout en tenant compte d'une réduction des prestations Universal services en raison de la fermeture de la loge le samedi matin.

Le fonds Travaux au 31 décembre 2021 atteint 203.957€ et 223.250 € au 31 mars 2022, ce qui pourra financer partiellement les travaux de ravalement proposés à l'assemblée.

## 3 Autres sujets :

### 3.1 Diagnostique énergétique complet

Le syndic a demandé un audit énergétique de la copropriété afin de vérifier si des points pouvaient être améliorés en profitant du ravalement. Le rapport complet n'est hélas pas prêt à ce jour.

Toutefois nous avons pu apprendre que le type de façade que nous avons côté stade (en pierre agrafée) ne se prête pas à une isolation par l'extérieur, sans changer fortement l'aspect de la façade, et pour un coût important.

Nous en reparlerons probablement en AG.

### 3.2 Adhésion à l'ARC

Le conseil syndical s'est abonné pour 1 an à l'association l'ARC (association des responsables de copropriétés) afin de recevoir des informations juridiques, des conseils de gestion ou encore des éléments de comparaison avec d'autres copropriétés afin de nous aider à gérer au mieux notre copropriété.

Cela représente un coût de 830€ TTC par an imputé sur les charges.

Cela a été utile pour préparer le dossier de ravalement et pour suivre les évolutions législatives.

Sauf dégradation du service rendu, nous devrions prolonger cet abonnement.

### 3.3 Remplacement des compteurs d'eau

Nous y sommes presque. Il ne reste plus qu'un seul appartement à équiper.

### 3.4 Présence d'une nappe aquatique au 3<sup>e</sup> sous-sol côté stade

Des sondages ont (enfin) été réalisés par la mairie côté stade suite à nos relances face à l'inondation quasi continue du 3<sup>e</sup> sous-sol et l'apparition de fuites au 2<sup>e</sup> sous-sol.

Sans surprise, une vaste nappe a été découverte suite à un sondage réalisé à 3m de profondeur côté stade.

D'autres sondages vont être effectués, jusqu'à 20m. Espérons que la source « au sens propre » sera découverte pour arrêter ces fuites dans nos sous-sols.

### 3.5 Vide-ordure du n°56 HS

Le moteur de la vis sans fin du vide-ordure du n°56 a rendu l'âme.

Le système de compactage est assez spécifique et le changement de moteur ne peut se faire simplement à cause d'un encastrement du moteur dans le système de vis sans fin.

Le même problème a déjà eu lieu au n°54 et un simple système de réceptacle avec une trappe pour vider sans compacter dans une poubelle a fait l'affaire.

Un devis est en cours pour réaliser la pièce métallique sur mesure nécessaire. L'absence de moteur réduira le coût d'entretien.

### 3.6 Gardiens

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

Je rappelle au passage les horaires de la loge, modifiés lors de l'épidémie de COVID et que nous maintenons. Le service est encore mieux rendu en semaine et l'intérêt du samedi matin devenait faible puisque le courrier classique n'est pas distribué par la poste le samedi.

Horaires : Du lundi au vendredi de 7h30 à 12h30 et de 15h à 19h30.

Une exception sera faite avant Noël pour faciliter la réception de colis le samedi matin.

### 3.7 Site internet de la résidence

Pas de mise à jour spectaculaire du site cette année, mais je signale que vous pouvez y retrouver chaque compte-rendu de réunion du Conseil dans la partie « Conseil Syndical ».

Comme toujours, nous vous en conseillons la lecture, en particulier pour les nouveaux arrivants.

<https://www.15avenue.fr/>

## 4 Propositions faites à l'Assemblée Générale 2022

### 4.1 Projet de fermeture de la résidence

Je ne pense pas utile de rappeler le contexte qui nous a fait voter l'année dernière la fermeture de la résidence.

L'évolution du cours de l'acier ayant fortement impacté le budget du projet, nous voterons à nouveau pour confirmer le souhait de fermer la résidence avec une grille.

Le modèle reste celui choisi par la majorité des copropriétaires : « herbes folles », sauf sous le porche où nous prolongeons le style déjà présent.

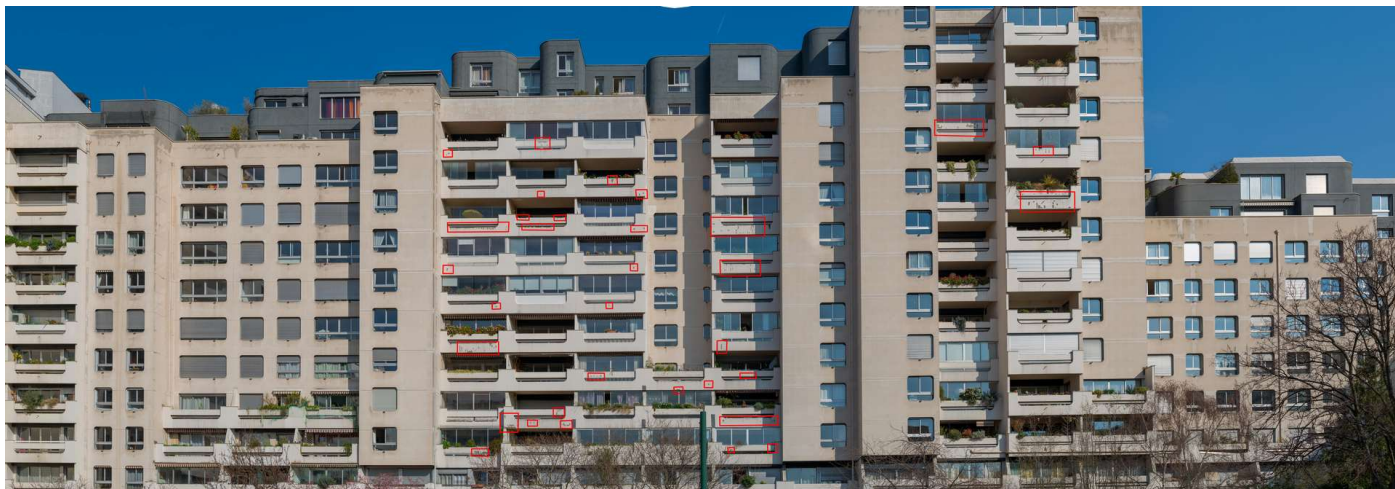
Comme l'année dernière, ce projet s'accompagne d'un projet de parc à vélos et trottinettes.

### 4.2 Projet de travaux de ravalement, de renforcement de certaines allèges des balcons et réfection des étanchéités des balcons ouverts de la façade arrière

Tout d'abord j'espère que nous serons nombreux lors de l'AG pour débattre de ce projet.

Il est important que nous puissions tous écouter la présentation du cabinet Landaz pour prendre ensemble la bonne décision.

Comme dit plus haut dans cet état des lieux, nous avons côté conseil syndical constaté la rapidité de dégradation de la façade arrière. J'ai moi-même pris des photos de la façade sur 1 an d'intervalle pour factueliser la chose et le nombre de nouvelles purges est impressionnant (Merci à M. Berbesson pour son aide dans l'analyse)



Nous n'assurons pas l'exhaustivité des nouvelles dégradations dans cette photo, ce travail étant amateur, mais chaque carré rouge encadre une nouvelle dégradation sur 1 an.

Nous avons constaté hélas que les purges et passivation des fers devenaient de plus en plus souvent nécessaires avec des campagnes rapprochées et que des traces de corrosion continuaient tout de même à apparaître.

J'ai appris lors de l'analyse qu'étonnamment nos balcons n'ont pas été construits avec un système d'étanchéité sous le carrelage.

Enfin, je vous joins ci-dessous le commentaire du rapport ISER datant de 2019 :

*Les différents sondages nous montrent que les aciers de l'ensemble de la loggia ainsi les connections entre les gardes corps et la façade/dalle présentent la même anomalie de corrosion.*

*A notre sens, la solution sera de mettre à nu les aciers corrodés au droit du garde-corps ainsi que celle de la dalle, suivi d'une passivation de ces dernières. Une étanchéité sera à appliquer sur la loggia du niveau supérieur. Lors de ces travaux, les aciers pourront être renforcés par l'ajout d'aciers d'ancrages si les sections sont réduites par la corrosion.*

Le cahier des charges pour ces travaux, rédigé par le cabinet Landaz, a pour objectif de répondre à tous ces enjeux :

- Renforcement de structure
- Etanchéité des balcons
- Remise en état de la façade arrière

Nous examinerons cela en détail en séance, en présence de M. Landaz.

J'ajoute un dernier point : notre règlement de copropriété impose une répartition des coûts de ces travaux par bâtiment, raison pour laquelle il y aura un vote par bâtiment.

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

### **5.1 Années passées :**

Notre résidence a maintenant plus de 45 années d'existence.

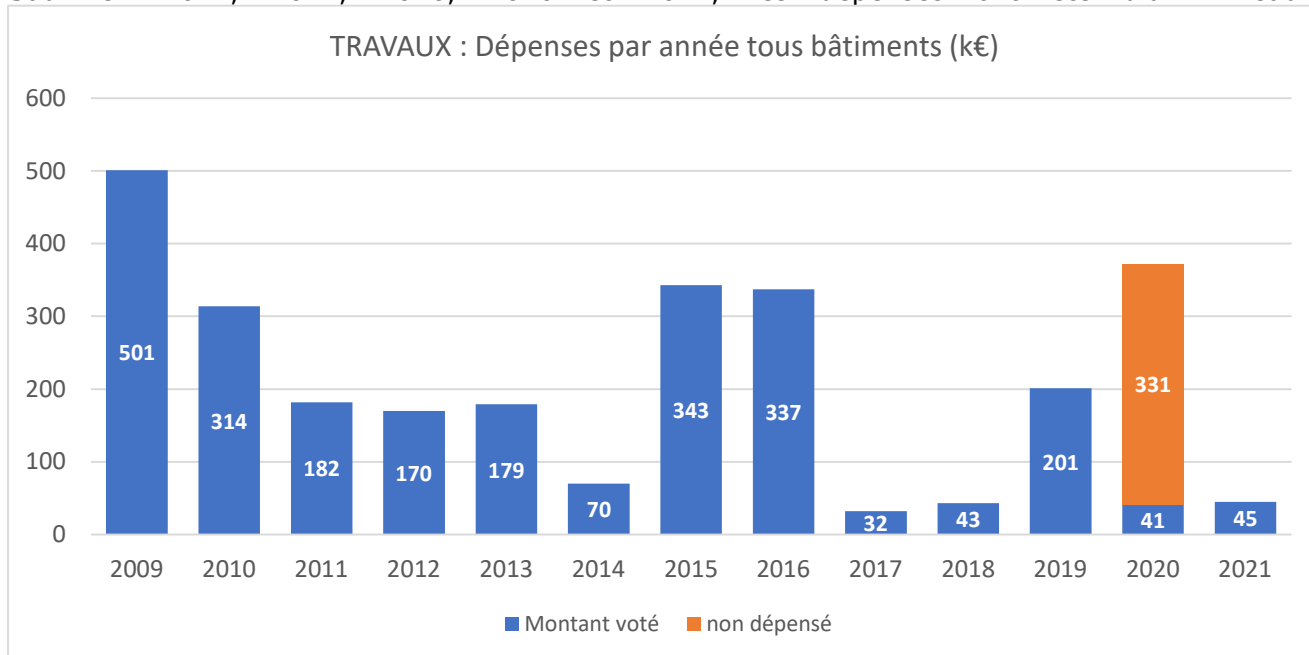
Notre Copropriété a engagé des dépenses considérables afin de maintenir un état de construction qui faisait plutôt exception par sa qualité lors de sa mise en service.

Voici un rappel des principaux chantiers réalisés durant ces 15 dernières années :

- 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, 2018, 2020 et 2021, les dépenses ont été d'un niveau élevé :



## 5.2 Perspectives :

Si nous votons le ravalement, renforcement de structure et étanchéité des terrasses, nous aurons des travaux importants à réaliser sur les 3 prochains exercices.

Inutile d'envisager d'autres travaux d'envergure en parallèle.

### 5.2.1 A plus long terme

Je reprends ici les 2 chantiers restants identifiés par mon prédécesseur pour lesquelles je n'ai pas actualisé le prix. Il est probable qu'une inflation d'au moins 15% soit passée depuis :

- **Du nettoyage ou ravalement de la façade côté 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.

J'ajoute que l'étanchéité du carrelage au RDC tient encore bon, pourvu que ça dure !

--ooOoo--