

Assemblée Générale du 15 juin 2023

Résidence XV^{ème} 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 2022 (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.

Ensuite, des propositions de grilles ont été faites aux propriétaires qui ont votés majoritairement pour le modèle « Herbes folles ».

Suite à la dépose d'un dossier à direction de l'urbanisme, nous avons reçu une autorisation de ces derniers 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 le coût voté. Nous avons dû voter un complément de budget de 23.691 € le 16 juin 2022.

Ensuite, malgré les relances du conseil et d'Atrium Gestion, le fournisseur n'a pu livrer un échantillon de grille pour validation du modèle qu'en janvier 2023.

La pose était prévue en mars, mais elle a été à nouveau retardée d'un mois suite à un problème de peinture.

Ce n'est qu'en avril 2023 que la grille a été posée au 50-52 et 54-56.

Pour terminer ces travaux, la grille du passage vers la crèche au niveau du 60 devrait être posée en juin.

Concernant le parc à vélo, son installation a dû être reportée car la coursive sert aujourd'hui à entreposer le matériel pour le ravalement. Ce budget n'ayant pu être dépensé, il a été remboursé aux copropriétaires comme indiqué dans le rapport sur les comptes ci-dessous. Ce sujet sera réabordé une fois le ravalement terminé.

1.2 Ravalement de façade

Au moment de la rédaction de ce rapport, l'étape de pose de l'échafaudage est en cours du 50 au 54, soit la première ranche de ce chantier qui en compte 2.

Le conseil est attentif à son bon déroulement, mais n'a pour l'heure pas de remarque à faire à ce sujet.

2 Rapport sur les Comptes et les budgets

2.1 Exécution du budget 2022 - Charges communes générales

Le réalisé, 504.799 €, inférieur à celui de 2021 (522.882€), est aussi inférieur au budget voté : 514.000€ ; il en résulte un crédit en faveur des copropriétaires.

Par principaux postes :

- a) En matière d'énergie, sont enregistrées de fortes réductions de consommation d'électricité (15.351€ contre 20.000 budgétés), et de vapeur CPCU (en volume exprimé en Mwh de 526 contre 594 en 2021).
- b) De moindres interventions d'entretien tant au niveau des bâtiments qu'à celui des parkings.

- c) Des dépenses exceptionnelles, non renouvelables par nature, ont en revanche été engagées :
- Les honoraires d'architecte découlent de la préparation du ravalement et de la pose des grilles d'accès en façade pour plus de 11.800€
 - Des frais ont résulté des enquêtes lancées au sujet de l'inondation régulière du parking du troisième sous-sol ; la cause a pu en être attribuée à des fuites provenant de canalisations du stade voisin. Ces frais s'élèvent à 2.825 €.

2.2 L'eau

Le prix du m³ d'eau froide a légèrement augmenté de 3,45 € à 3,52 €, celui du m³ d'eau chaude a baissé de 19,96 € en 2021 à 14,46 € en 2022, comme anticipé (Voir commentaire à l'occasion de l'AG 2022).

A noter plusieurs effets qui aboutissent à des dépenses individuelles d'eau froide en nette hausse (9.235 m³ contre 7.957 en 2021) et des dépenses d'eau chaude en baisse (53.892 € en 2022 contre 58.642 en 2021) : d'une part, l'index a couvert 12 mois en 2022 contre 10,5 en 2021, d'où l'augmentation des consommations, d'autre part, le volume de Mwh fourni par la vapeur a baissé de 594 à 526.

2.3 Les Travaux

Aucun compte travaux n'a été soldé en 2022. En revanche, il a été décidé de rembourser en 2023 les appels de fonds (49.023€) pour l'installation de racks vélos, dépense reportée après la fin du ravalement.

2.4 Le budget 2023

Il est proposé un total de 530.000€ pour les charges courantes afin de maintenir une certaine marge pour les interventions imprévues et les effets de l'inflation, tout en tenant compte d'une réduction des prestations Universal services en raison de la fermeture de la loge le samedi matin.

Il est certain que des dépenses supplémentaires d'eau et d'électricité résulteront du ravalement, non chiffrées à ce jour.

3 **Autres sujets :**

3.1 Diagnostique énergétique complet

Le syndic a demandé un audit énergétique de la copropriété fin 2021 et ne l'a reçu qu'en février 2023. Un résumé de ce diagnostic sera présenté en séance.

Une première action a été déclenchée sur

- La vérification des valeurs de puits de terre (< à 100 ohms), et renforcement si nécessaire.
- La création ou reprise de liaisons équipotentielles principales (eau froide, EC, ...).

3.2 Adhésion à l'ARC

Le conseil syndical a utilisé cet abonnement pendant la phase d'étude du ravalement, mais maintenant que ce dernier est lancé, cet abonnement devient peu utile. Il ne sera pas renouvelé à la fin de cette année.

3.3 Remplacement des compteurs d'eau

Il ne restait plus qu'un seul appartement à équiper lors de la précédente AG, c'est maintenant chose faite.

3.4 Vide-ordure du 56 HS

Le moteur de la vis sans fin du vide ordure du 56 a rendu l'âme en avril 2022.

Le Conseil et Atrium Gestion ont eu beaucoup de difficultés à trouver une entreprise acceptant le remplacement de ce système par un système passif à réaliser sur mesure (ferronnerie).

Lors du premier appel d'offre, les 3 entreprises sondées ont refusé de faire une proposition.

Le Conseil a réussi à trouver une entreprise en province acceptant de faire une proposition.

Elle a été retenue mais la cotation a pris du temps, l'entreprise n'étant pas sur Paris, les prises de côtes et vérification des dimensions des parties communes pour vérifier que l'installation pourra bien être faite ont pris du temps.

Je profite de ce rapport pour remercier chaleureusement M. Machy, notre gardien, qui a lui-même réalisé les premières côtes de la pièce à construire.

C'est en décembre 2022 que le n°56 a enfin pu réutiliser le système de vide ordure.

3.5 Porte de garage

Le 18 janvier 2023, la porte de notre garage commun sur la rue a été défoncée (je ne vois pas de meilleur terme) par une voiture qui a forcé le passage en sortant alors que la porte se refermait.

Un devis de remplacement a été reçu le 1^{er} février et validé le jour même par le Conseil.

Le remplacement de cette porte nécessitant 5 semaines d'attente, un système de rondes nocturnes par un maître-chien a été mis en place.

L'assurance de la personne responsable du dommage prend en charge ces dépenses.

3.6 Fuite d'eau côté stade

La copropriété a engagé des frais liés à une fuite d'eau côté stade. Après enquête celle-ci était dû à une fuite sur un regard au niveau de la salle de sport.

La copropriété prépare une réclamation à destination de la mairie pour obtenir un remboursement de ces sommes.

3.7 Gardiens

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

Côtes pour le vide ordure, analyses sur les fuites d'eau, coordination des interventions, etc., il y a mille et une choses pour lesquelles nous pouvons remercier Mme et M. Machy.

3.8 Site internet de la copropriété

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 2023**

Le conseil syndical a pensé judicieux d'épargner les copropriétaires de nouveaux travaux supplémentaires pendant le ravalement de façade qui va durer plusieurs mois.

5 Quelques mots sur l'évolution des dépenses de travaux

5.1 Années passées :

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

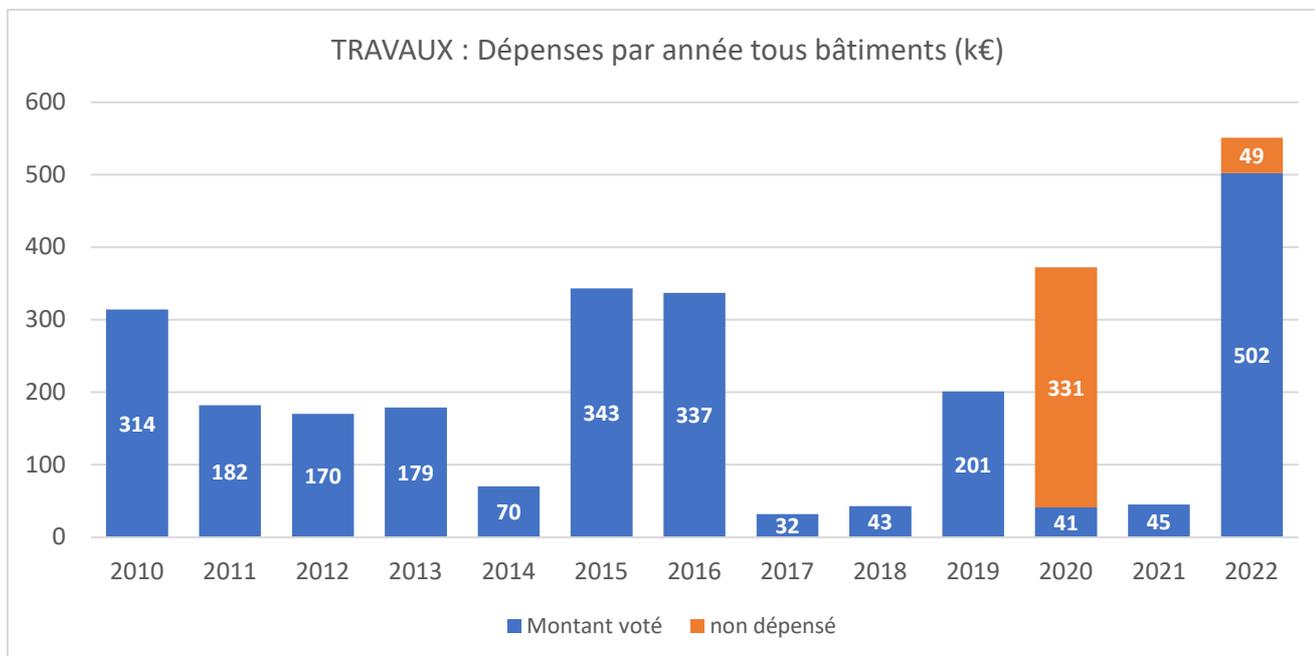
Notre Copropriété a engagé des dépenses considérables afin de maintenir un état de construction qui faisait plutôt exception par sa qualité lors de sa mise en service.

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 vide-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
- Pose de grilles côté rue
- Ravalement de façade côté stade en cours

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 et 2020 (grâce à l'annulation des travaux d'étanchéité du carrelage au RDC), les dépenses ont été d'un niveau élevé :



5.2 Perspectives :

Je reprends ici les 2 chantiers restants identifiés par mon prédécesseur pour lesquelles je n'ai pas actualisé le prix (estimation de 2020) :

- **Nettoyage / ravalement de la façade côté rue.** Coût estimé : 350.000 à 800.000 € TTC selon ce que donneront des tests d'état des façades.
- **Dernière tranche de remplacement du Réseau de distribution de l'eau** (partie verticale).
Coût estimé : un peu plus de 500.000 € TTC pour l'ensemble.
Les décisions concernant ce chantier pourront être prises bâtiment par bâtiment, à des époques différentes selon les urgences.
Notons qu'une colonne d'évacuation du n°56 fait l'objet d'analyses en cours car plusieurs appartements ont des fuites proches de celle-ci. Nous avons même une certitude de fuite sur cette colonne pour un appartement. En fonction du résultat une proposition de remplacement pourrait être faite à la prochaine AG.

--ooOoo--