

Assemblée Générale du 12 juin 2024

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 2023 (ou des assemblées antérieures)

1.1 Ravalement de façade

Au moment de la rédaction de ce rapport, la première tranche du ravalement est terminée (50 au 54).

Le ravalement au 60 est terminé, en attente de réception.

Le ravalement au 56 est bien avancé. Le ponçage est terminé, le travail d'étanchéité des balcons est en cours.

La première phase de ce ravalement a été plus longue que prévue, faute essentiellement à une météo particulièrement humide ralentissant les étapes de séchage.

Notre printemps a été également très humide, ralentissant également la 2^e phase (56 au 60). Nous devrions terminer ce ravalement fin juin.

Rappelons les objectifs de ce ravalement :

1. Nettoyage de la façade (Dont des réparations de la pierre, des joints)
2. Réparation des dégradations du béton dues aux infiltrations
3. Renforcement de la structure des loggias
4. Etanchéité des loggias ouvertes

Nettoyage de la façade (Dont réparation de la pierre, des joints)

Excellent travail sur le ponçage de la pierre, en particulier sur des travaux délicats de reprise.



La pierre de l'immeuble est en bon état. Seules les pierres des 2 derniers étages de chaque bâtiment avaient des traces d'usures importantes. Des reprises sur les fissures ont été faites.

Notre façade a retrouvé tout son éclat.

Réparation des dégradations du béton due aux infiltrations (dont passivation des fers)

Un piochage important a été réalisé afin de dégager les armatures métalliques rouillées. Ces dernières avaient éclaté le béton de la façade et des jardinières à de nombreux endroits.



Ce travail a été beaucoup plus efficace que celui réalisé auparavant avec des cordistes, à la fois dans le piochage et dans la qualité de la passivation des fers.

Associé à l'étanchéité des loggias, nous ne devrions plus avoir de problèmes d'humidité sur les loggias et la façade avant au moins 10 ans, j'espère 20.

Renforcement de la structure des loggias

Le cahier des charges de départ prévoyait 4 fixations par loggia.

Suite au rapport du bureau d'étude Véritas, ce nombre a été revu fortement à la hausse avec 16 points de fixation par loggia.

Les voiles bétons sont solidement arrimés sur la façade avec ses 16 tiges en inox par plaque.

Etanchéité des loggias ouvertes

Aussi étonnant que cela puisse paraître, les loggias à l'origine ne comportaient pas d'étanchéité sous leur carrelage.

Après 40 ans d'usure, de nombreuses fuites, coulures, d'éclats de béton ont dégradés ces loggias et la façade côté stade.

Ce dernier volet du ravalement avait pour mission de retirer le carrelage existant, ajouter une étanchéité et poser un nouveau carrelage.

Le conseil a choisi pour ce dernier un modèle plus grand que celui d'origine, non glissant et clair pour garder une bonne luminosité.

Piochage, réfection des chappes, pose de l'étanchéité (SEL) puis pose du carrelage, cette partie des travaux fut plus longue que prévue. Le séchage des chappes était ralenti par les nombreuses pluies de ces derniers mois.

Autre point, le premier carreleur n'était pas à la hauteur de la tâche. Nous avons demandé son remplacement, ce qui a été fait. Son travail a été repris entièrement.

Nous avons eu quelques impondérables :

Remplacement d'une colonne d'évacuation des eaux de pluie fuyarde au bâtiment 54.

Ceci a causé de nombreux désagréments aux copropriétaires le temps de réaliser les travaux. Mais à l'arrivée, nous avons résolu une source de fuite d'eau que nous avons cherché de nombreuses années et qui dégradait régulièrement des loggias.

Terre de mauvaise qualité remise dans plusieurs jardinières du 52 & 54.

Le conseil a demandé son remplacement par de la terre végétale

Conclusion

L'inspection de la façade depuis l'échafaudage a confirmé la grande nécessité de ce ravalement.

Au-delà de l'intérêt esthétique indéniable, il a permis un renforcement de la structure et de régler nos problèmes d'étanchéités sur la façade et les loggias de façon durable.

Le conseil remercie tout particulièrement les ouvriers qui ont travaillé sur ce chantier pour la qualité de leur travail, ainsi que notre architecte M. Landaz pour son suivi minutieux des travaux.

Dernier point : Les pigeons

Ce ravalement a mis en évidence la quantité de pigeons venant nicher sur les loggias et dégradant à la fois les carrelages, les pierres et les convertines.

Ceci est particulièrement important sur les 4 étages les plus hauts au 50.

Le conseil syndical conseille aux propriétaires avec loggia ouverte de placer au moins une fois par an pendant quelques semaines un filet pour faire perdre à ces oiseaux l'habitude d'y nicher.

2 Rapport sur les Comptes et les budgets

2.1 Exécution du budget 2023 - Charges communes générales

Le réalisé, 546 487 €, supérieur à celui de 2022 (507 928) ,est aussi supérieur au budget voté , 530 000 €. Il inclut certes l'audit énergétique (8 844 €), mais la progression reste substantielle après cette déduction. De fait la copropriété a subi les tensions inflationnistes ambiantes.

.

Par principaux postes :

a) En matière d'énergie, sont enregistrées de fortes augmentations du coût de l'électricité(+ 12,4% / 2022) et de celui de la vapeur CPCU (+ 23 % dont + 5,7% pour les seuls volumes).

b) Les interventions d'entretien tant au niveau de l'immeuble qu'à celui de chaque bâtiment ont bondi d'environ 36 000 € à plus de 44 000 €, vraisemblablement conséquence du vieillissement de certaines installations.

c) Les salaires et charges de gardiennage ont suivi les évolutions des accords collectifs(+ 6,4%), de même que les charges de nettoyage (+ 7 %)

d) Autre poste notable : l'assurance est en hausse de 8,2%.

2.2 L'eau

Le prix du m3 d'eau froide à Paris , soit 3,83 € le m3,a augmenté de 8,2 %, celui du m3 d'eau chaude ressort à 17,80 € en raison d'une forte hausse des tarifs CPCU assortie d'une consommation accrue de MWH(556 contre 526 en 2022).

A noter cependant, concernant les consommations individuelles, une baisse des m3 tant d'eau froide (3211 M3 contre 3727 en 2022) que d'eau chaude (8525 contre 9235).

A l'opposé la charge de la consommation d'eau froide collective est en forte hausse (+ 23 %), peut-être en raison partiellement des travaux de ravalement.

2.3 Les Travaux

Les Travaux : bien qu'achevée, on ne peut solder la fermeture de la résidence étant dans l'attente de récupérer le dépôt de garantie. Face à des appels de fonds votés en 2021 et 2022 pour un total de 91 308,26 € , les dépenses réelles se sont élevées à 91 185 ,62€. Cependant il faudra ajouter une facture lien interphone 11 910,80 et un dépassement complémentaire de l'entreprise réalisatrice de 4105 €.

2.4 Le budget 2024

Il est proposé un total de 545 000€ pour les charges courantes, en espérant un tassement de l'inflation de certains postes et un ralentissement des interventions diverses.

Sous réserve aussi des dépenses supplémentaires d'eau et d'électricité du fait du ravalement, non chiffrables à ce jour.

3 **Autres sujets :**

3.1 Vide ordure du 60 HS

Le moteur du vide ordure du 60 est HS. Cette pièce ne peut être changée en l'état. Le conseil cherche une solution passive, comme celle trouvée au 56.

3.2 Ascenseur du 60

L'ascenseur du n°60 fait l'objet de dysfonctionnement récurrents.

Le conseil a demandé un audit par une société tierce afin de connaître les motifs de ces dysfonctionnements et trouver comment y remédier durablement.

3.3 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 du 60, 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.

3.4 Site internet de la copropriété

Comme toujours, nous vous conseillons la lecture du site internet de notre copropriété, en particulier pour les nouveaux arrivants. Vous y retrouverez les comptes rendus des réunions du conseil syndical.

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

4 **Propositions faites à l'Assemblée Générale 2024**

Le conseil syndical a pensé judicieux d'épargner les copropriétaires de nouveaux travaux pendant un an, post ravalement.

Le conseil syndical propose une mise à jour du cahier des charges des fenêtres côté rue. Le cahier des charges actuel est très stricte et n'admet aucune marge sur les côtes à respecter. Ce manque de souplesse impose par conséquent un et un seul fabricant de fenêtres pour la copropriété, ce qui empêche les copropriétaires de faire jouer la concurrence pour faire baisser les prix.

Le conseil a étudié les gammes de 4 fabricants de fenêtres. Suite à cela il propose cette année au vote une version amendée du cahier des charges avec des marges, permettant la pose d'une gamme précise de chacun de ces 4 fabricants (gamme en aluminium anodisé).

Si l'assemblée vote pour cette résolution les copropriétaires souhaitant changer leurs fenêtres auront plus de choix, sans sacrifier à l'harmonie de notre façade.

5 Quelques mots sur l'évolution des dépenses de travaux

5.1 Années passées :

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

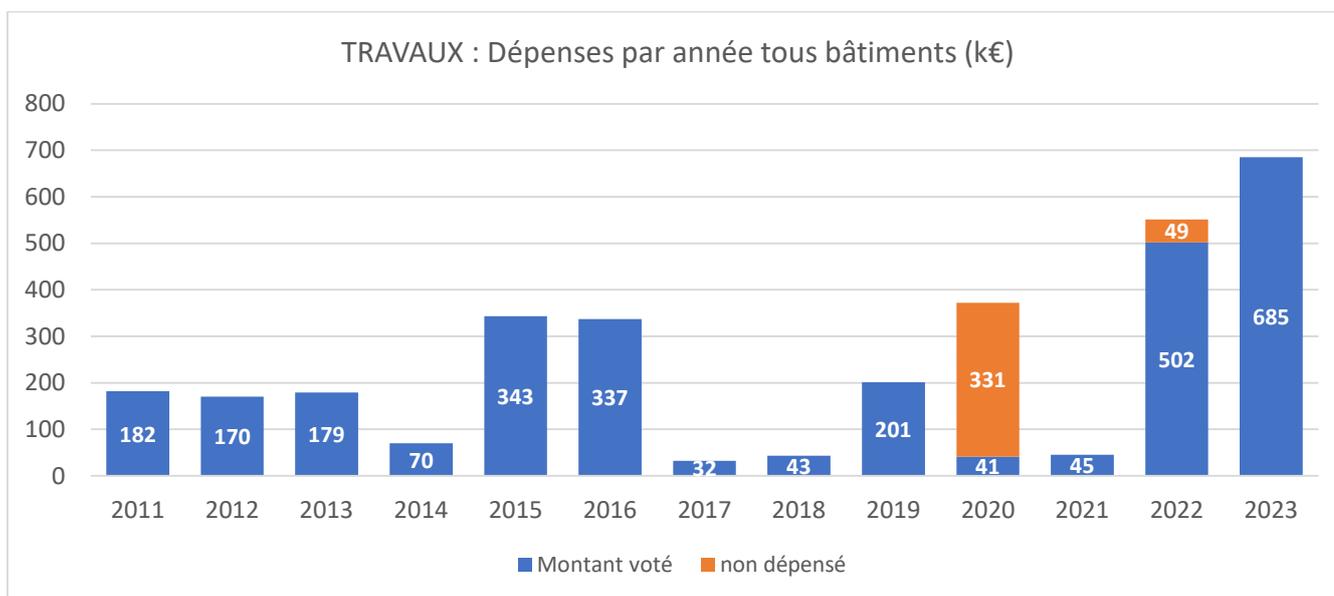
Notre Copropriété a engagé des dépenses considérables afin de maintenir un état de construction qui faisait plutôt exception par sa qualité lors de sa mise en service.

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
- Renforcement de structure sur les loggias.

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 (grâce à l'annulation des travaux d'étanchéité du carrelage au RDC) et 2021, 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.

Le carrelage du passage du 60 et de la coursive a été abimé pendant les travaux de ravalement. Il est probable que l'année prochaine des travaux de réfection de ce dernier soient proposés.

A partir de cette année, l'établissement d'un Plan pluriannuel de travaux (PPT) est obligatoire. C'est un document élaboré par la copropriété pour mettre en place un échéancier de travaux sur une période de 10 ans notamment pour sauvegarder le bâtiment et son bon entretien.

Le conseil syndical sera attentif aux conclusions de ce plan.

--ooOoo--