

Rapport du conseil syndical

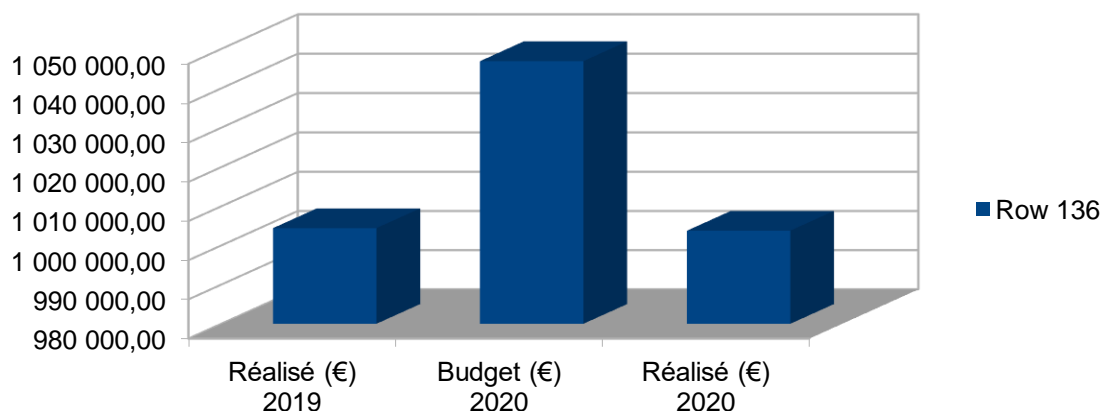
Les faits relatés dans ce rapport portent sur les actions de la fin d'année 2020 et du 1^{er} semestre 2021.

Ces actions sont présentées dans le contexte de l'ordre du jour sur lequel vous êtes appelés à voter. En respect des règles sanitaires du moment les votes se font uniquement par correspondance cette année.

Les membres du Conseil Syndical, élus lors de l'assemblée générale d'octobre 2020 jusqu'en juin 2022, donc sans renouvellement cette année, se sont réunis en visioconférence au moins une fois chaque mois depuis cette date.

1) Bilan de gestion 2020 (résolution 8)

Comparaison des dépenses : réalisé 2019/ budget 2020/ réalisé 2020



Ce graphique montre que les économies réalisées conduisent à un total dépensé de 1 003 772 €, soit une économie d'environ 43 100 € par rapport au budget appelé de 1 046 900 €.

Cela va conduire à un remboursement au profit de chaque copropriétaire d'environ 4 % des charges appelées en 2020.

Toutes les factures et leurs imputations ont été vérifiées par plusieurs membres du conseil syndical le 13 janvier et le 10 février 2021. Une facture manquante de Sofratherm a été signalée et le compte mis à jour.

Par ailleurs l'expert comptable Avenir Expert fait état d'une bonne gestion comptable d'Atrium.

Le budget des dépenses 2021 est en reconduction des projections du budget 2020 (Résolution 9).

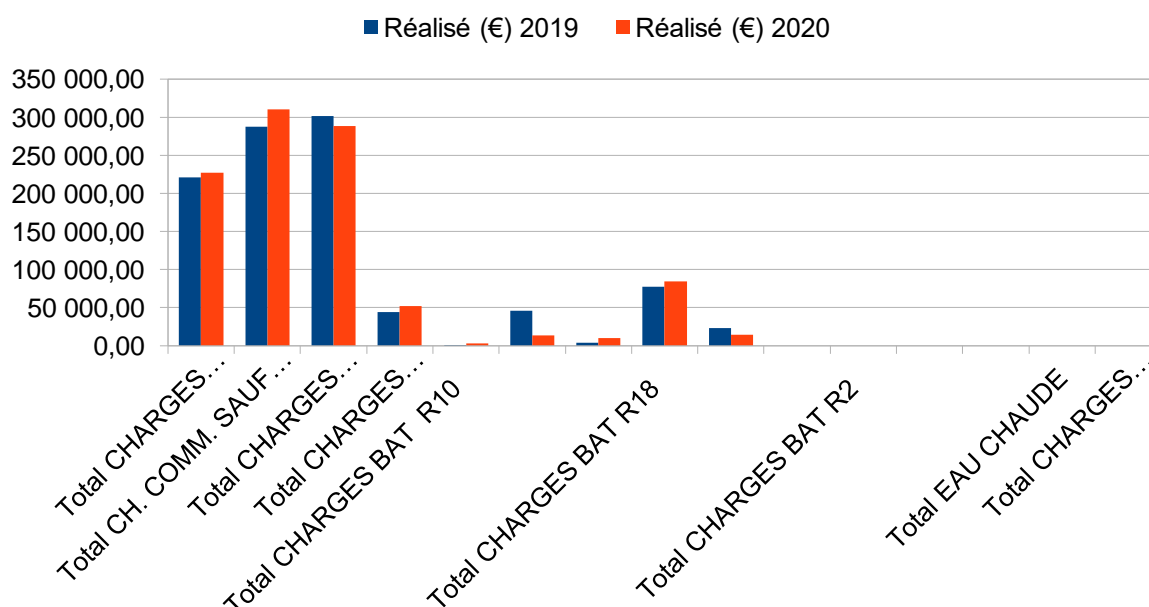
2) Analyse de la répartition des dépenses de charges

Charges	Réalisé (€)	
	Exercice en cours	%
Total CHARGES COMMUNES GENERALES	227070.41	22,62 %
Total CH. COMM. SAUF 1104/1105/1147	310651.7	30,95 %
Total CHARGES CHAUFFAGE	288158	28,71 %
Total CHARGES ASCENSEUR	51938.37	5,17 %
Total CHARGES BAT R10 "ESC. 1"	2841.56	0,28 %
Total CHARGES BAT R18 "ESC 2.3.4.5"	13610.24	1,36 %
Total CHARGES BAT R2 "ESC 6.7.8"	10498.4	1,05 %
Total EAU CHAUDE	84864	8,45 %
Total CHARGES BOXES/PARKINGS	14139.33	1,41 %
Total général	1003772,01	100,00 %

Les charges communes générales en représentent 23%, les charges salariales, l'entretien courant et les fluides des parties communes 31%, le chauffage 29%, l'eau chaude 8 % et les ascenseurs 5%.

Les charges par bâtiments correspondent aux petits travaux d'entretien propres à chaque bâtiment.

Comparaison avec l'année passée :



On notera que les dépenses de 2020 ont été très légèrement inférieures à celles de 2019 (moins 650 €).

Il faut cependant constater l'essentiel des économies a été réalisé sur le chauffage grâce à une dépense inférieure de 4,3 % par rapport à l'année passée. Ces charges de chauffage limitées s'expliquant en raison d'un hiver assez doux.

Cette économie a permis de compenser de légères augmentations des charges générales +2,9%, des charges de gardiennage et d'entretien +8% ainsi celles des ascenseurs +17% l'année 2020 ayant été marquée par de nombreux incidents sur les ascenseurs.

Le montant du prix du m³ d'eau chaude s'élève à 13,89 €/m³. Cette valeur est maintenant contrôlée par un calorimètre placé sur le circuit d'eau chaude.

3) travaux réalisés et en cours

- La réalisation de l'isolation et de l'étanchéité de la terrasse des escaliers 2,3 et 5 du R+18 est terminée.
- L'étanchéité de la terrasse du R+10 est terminée.
- Les horloges de ventilation des parkings ont été remises en état afin de préserver le bien-être des copropriétaires de l'escalier 8.
- Cette action a été complétée au bâtiment 2 par le changement des moteurs de la ventilation mécanique (VMC).

- La réfection des carrelages des allées a été réalisée par la SARLAMrani pour 4372€ ;

- La mise en place de purgeurs automatiques par Sofratherm (15451€) dans certaines colonnes aux étages élevés a permis d'éviter les nombreux problèmes rencontrés en 2019 au démarrage de la période de chauffe.

- L'installation d'un calorimètre sur le réseau d'eau chaude a permis de vérifier le consommation réelle d'énergie et non plus son estimation, ce qui amène le prix de l'eau chaude à 13,89 €/m³ (résolution 14). Il n'y a plus d'incertitude sur les quantités. En revanche, SOFRATHERM doit fournir au conseil syndical sa feuille de calcul permettant de séparer plus précisément le coût du chauffage et de l'eau chaude.

- Les fortes infiltrations d'eau dans les parkings avaient conduit à demander une recherche de fuites à la société Hydrotech. Celle-ci a repéré 3 zones. Des devis de réparation ont été établis par 3 sociétés et la SARLAMrani mieux disante a été retenue pour 11124 €. Les travaux toujours en attente devraient être réalisés avant notre prochaine AG de fin juin 2021.

- Des devis relatifs à la mise en place de bornes de rechargement de véhicules électriques ont été reçus et analysés. La société OCEA a été retenue face à 2 autres concurrents. Le protocole d'accord a été signé par Atrium et le contrat prendra effet à la première demande d'installation par un copropriétaire.

Pour rappel : l'investissement de l'infrastructure est pris en charge par l'exploitant. Chaque copropriétaire a reçu le de la part d'OCEA le barème des prix.

De manière indicative le prix d'un raccordement est le suivant : mise en place d'une borne de 500 à 700 € et abonnement de 15 à 60 €/mois selon la puissance requise.

- Si l'élagage des arbres a été effectué avec beaucoup de retard en 2020, la réfection de la pelouse en partie prise en charge par l'ASL et Socateb, a enfin été réalisée.

- Après les isolations des terrasses des 3 bâtiments menées au cours des 2 années précédentes, une isolation des plafonds des parking a été réalisée par KT-RENOV en début 2021 pour 211000 €, cette opération ayant été subventionnée à 100%.

4) Travaux en gestation

Comme il fut indiqué lors de l'assemblée d'octobre 2020, des devis pour la réfection des paliers ont été demandés par Atrium.

5 entreprises ont répondu pour la réfection des murs et des sols,
2 entreprises pour la réfection de l'électricité.

Ces devis ont été analysés de manière très précise par le conseil syndical, des contacts ont été pris avec certains soumissionnaires pour préciser ou faire rectifier les prestations comme le montre le rapport d'analyse joint à la convocation à l'AG.

Comme indiqué dans le rapport de dépouillement des offres, le conseil syndical préconise le choix des Gyrard Elec pour les travaux d'électricité et la société LVP pour les travaux peintures, revêtements muraux et moquettes.

Les montants affichés s'élèvent à environ

- 60000 € TTC pour l'électricité

les prestations comprenant l'allumage palier par palier avec remplacement des globes en place par des globes à LED et à détection de présence, enlèvement des poussoirs de minuterie, changement des prises de courant, remplacement des gaines actuelles par des gaines séparant courant fort/courant faibles, changement des globes des escaliers et des poussoirs avec maintien de la minuterie.

- 338000 € TTC pour le remplacement des revêtements muraux, remise en peinture des plafonds et renouvellement des moquettes.

Les prestations comprenant en outre *barres de seuil, nez de marches, cornières de protection des angles saillants, mise en peinture des portes d'ascenseurs, réfection de la cage d'escalier des bâtiments 6, 7 et 8.*

Afin que cette opération pèse le moins possible sur les charges des copropriétaires, il est proposé (résolutions 14 et 15) d'utiliser pour l'essentiel du financement le fonds de travaux ALUR que chaque appel de charges alimente.

Sont aujourd'hui disponibles 312500 €.

Le reste à charge est donc d'environ 120000 € (en prenant en compte les pourcentages d'un maître d'œuvre et du syndic) représentant 12 % des charges annuelles. Étalées sur 6 trimestres en accord avec Atrium, l'accroissement des charges trimestrielles sera donc de 8 %. Grâce à l'hiver doux sur l'année 2020, 4 % des charges annuelles seront restituées au 1^{er} juillet. En affectant cette somme au financement des travaux des paliers, il ne restera donc à décaisser en sus que 8 %- 4 % soit 4 % des charges annuelles sur 6 trimestres.

Soit une coût limité par trimestre pour un 4/5 pièces à environ 60 €, un 3/4 pièces à 45 €, un 2 pièces à 30€.

4) révision des contrats arrivant à échéance

Le contrat SENI pour le nettoyage est reconduit pour le mêmes prestations en baisse de 15 % environ tout en conservant les mêmes prestations soit

Entretien parties communes + rotation des poubelles le dimanche : 52 816.92€

TTC/an ; Nettoyage parking : 2 388.12€ TTC

Le contrat Sofratherm pour chauffage et eau chaude est reconduit pour 3 ans avec les mêmes conditions de bonus malus et aux prix actualisés du contrat en cours.

5) Sécurité

A la suite de diverses interventions de copropriétaires, une étude d'amélioration de la sécurité de l'immeuble a été conduite par MM. Cayol et Pautrot qui ont présenté une

série de propositions d'actions à mener. Le conseil syndical a retenu les actions nécessaires qui lui paraissaient prioritaires.

- amélioration de l'éclairage dans certaines parties du jardin
- coopération avec la société de surveillance les immeubles 1001 Vies
- organisation de rondes aléatoires dans le jardin, lorsque la situation se détériore.
- demande de recrutement d'un gardien pour ces immeubles

6) autres actions

- mise en place d'une procédure d'urgence avec repérage des vannes eau chaude, eau froide, chauffage, en cas de fuites hors présence des gardiens.
- mise au propre des locaux à vélos : les objets inutilisés ou parasites ont été évacués; des racks supplémentaires de rangement de vélos vont être installés.
- un groupe de travail mène une réflexion sur l'usage de la salle du club :
 - Sur la grille d'activité du club, une consultation des résidents sera organisée.
 - Sur la remise en état du local (la copropriété n'a fait aucun travaux d'entretien depuis l'origine)
- une étude est en cours pour préparer les travaux à engager pour améliorer la qualité de service des ascenseurs.

On constate une dégradation significative de la qualité de service entre 2019 et 2020. Cette dégradation affecte principalement les escalier 3, 2 et 4 dans cet ordre. Le nombre d'heures d'indisponibilité est entre 389 et 284 heures en 2020. En 2019, l'indisponibilité était en moyenne de 50 heures par ascenseur.

Le suivi de la qualité de service sera poursuivi en 2021 avec mise en place d'une politique d'entretien en relation avec cette qualité de service.