

Rapport du Conseil Syndical – Résidence Gallia

Exercice 2022 - 2023

A/ Comptes 2023

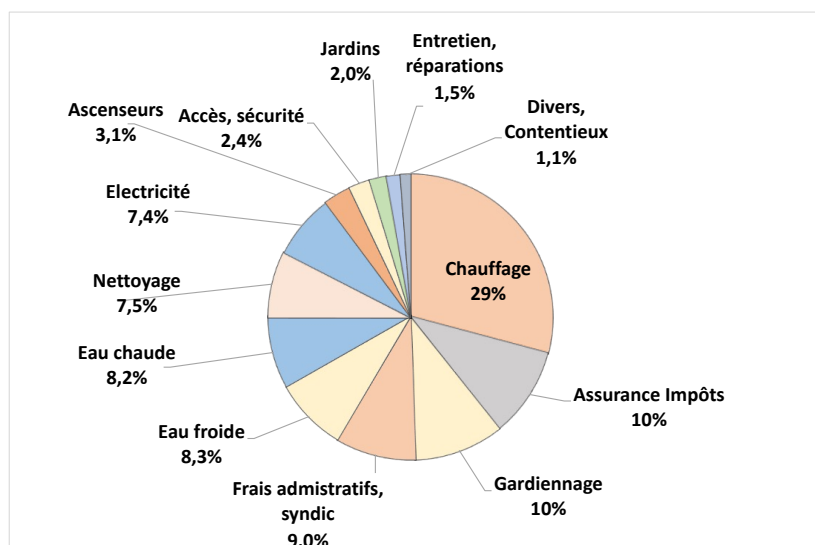
NB : par simplification « 2023 » désigne l'exercice 1/10/2022 – 30/9/2023 et « 2024 » désigne l'exercice 1/10/2023 – 30/9/2024.

Les comptes présentés par le syndic sont organisés réglementairement par nature comptable (achats de fournitures, contrats de maintenance, salaires, honoraires, etc.) et par grille de répartition conformément au règlement de copropriété.

Le graphique ci-dessous montre les dépenses courantes retraitées par destination. Par exemple :

- Le poste « Gardiennage » intègre le salaire du gardien et les prestations de remplacement du gardien pour maladie, congés, ...
- Le poste « Eau froide » intègre l'achat d'eau froide (diminué de l'eau utilisée pour l'eau chaude), les recherches de fuites, les travaux de plomberie, ...
- Le poste eau chaude correspond à la consommation réelle d'eau chaude (mesurée par le compteur général situé dans la chaufferie). Il inclut l'achat d'eau froide, le chauffage de cette eau et la location des compteurs.

Le schéma ci-contre montre l'importance relative des dépenses de fonctionnement courantes 2023. Les 7 premiers postes représentent 82% des dépenses : Chauffage, Assurance Impôts, Gardiennage, Frais Administratifs, Eau froide, Eau chaude, Nettoyage.



Pour l'exercice 2023, les charges de fonctionnement courantes sont de 673 969 € pour un budget de 658 850 €, soit un dépassement de 2,0 %. Les principaux écarts entre le budget et les dépenses 2023 sont :

Dépassements

- Gardiennage (+ 4 700 €) : Il ne s'agit pas d'une augmentation des dépenses mais d'un changement du calendrier des paiements des taxes sur salaires qui ont conduit à cumuler des paiements relatifs à 2022 avec ceux de 2023
- Électricité (+ 20 400 €) : dépassement de la facture EDF, dû à une augmentation brutale des tarifs et à l'impossibilité d'appliquer le bouclier tarifaire à une copropriété de notre taille.

Économies

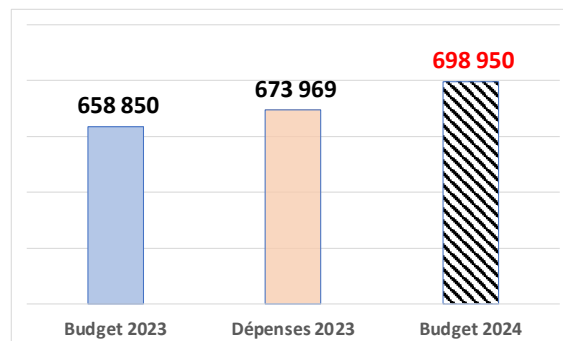
- Chauffage (- 6 300 €) : Augmentation de 15% des tarifs CPCU au 1^{er} janvier, compensée par un climat hivernal moins froid et des travaux importants réalisés sur les radiateurs, les canalisations et la chaufferie.
- Entretien, réparations (- 5 100 €) : Diminution des travaux divers (réparation maçonnerie, peinture portillon, maçonnerie suite fuite chauffage, éparpillées sur tous les bâtiments et tous types d'intervention.

B/ Budget 2024 – Proposition

Le budget proposé pour 2024, **698 950 €**, est en hausse de 6 % par rapport au budget 2023 :

Il prend en compte les éléments suivants :

- Chauffage : Nouvelle augmentation de 8% du tarif CPCU,
- Assurance : Augmentation de la prime annuelle,
- Eau Froide : application de l'augmentation en année pleine,
- Nettoyage : provision pour le départ en retraite de l'homme de ménage ; actuellement en arrêt-maladie, il est et sera durablement remplacé par une prestation externe,
- Électricité : prise en compte du nouveau tarif en année pleine,
- Économies volontaires sur : Jardin, Entretien-réparations et frais juridiques



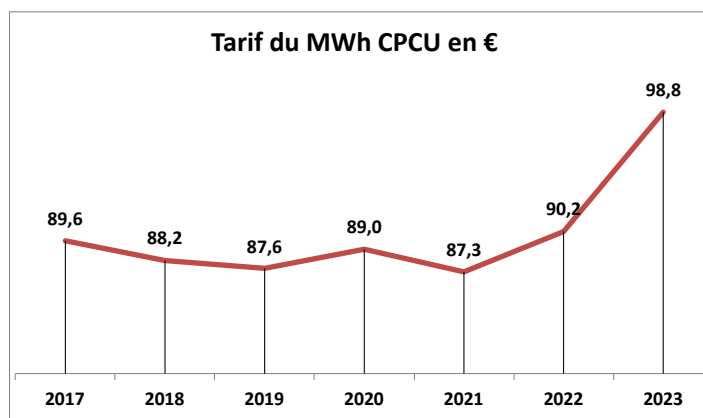
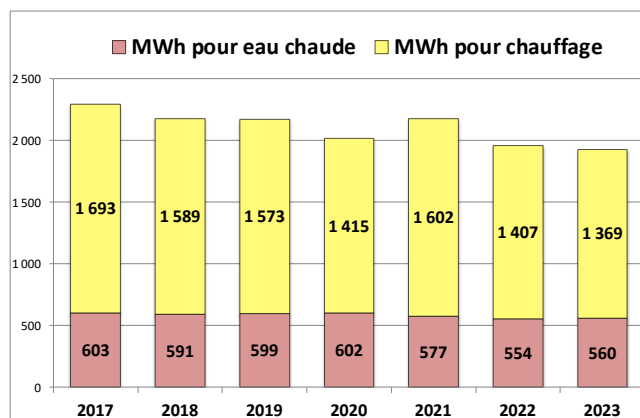
Évolution de la consommation CPCU (Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain)

La facture CPCU (190 000 €) représente 28% des charges annuelles, 560 MWh pour l'eau chaude et 1 369 MWh pour le chauffage.

La baisse de la consommation de CPCU est le résultat des efforts entrepris : doubles-vitrages, robinets thermostatiques, VMC hygroréglables et réglages raisonnables des radiateurs par chacun d'entre-nous.

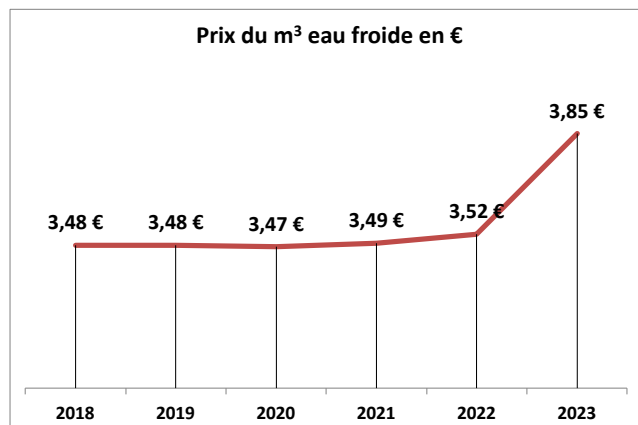
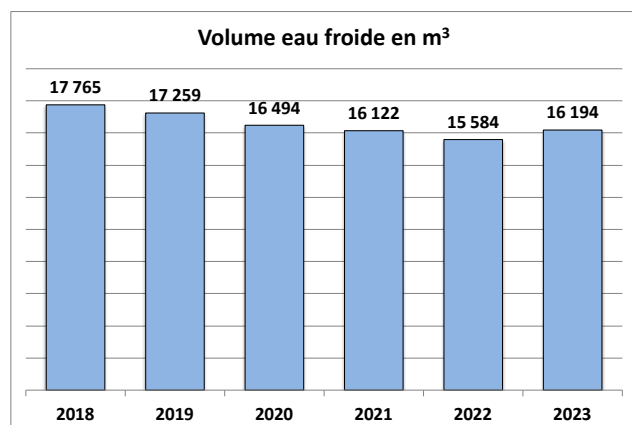
Le coût moyen du MWh acheté à la CPCU est monté à 98,8 €, en forte augmentation.

Une évaluation de l'effet de la rénovation du calorifugeage des tuyaux de distribution d'eau chaude va être réalisée par le Conseil Syndical l'été prochain en dehors de la période de chauffe.



Évolution de la consommation d'eau froide

La facture Eau Froide (62 400 €) représente 9,3% des charges annuelles. Il s'agit de la consommation totale, achetée à « Eau de Paris », composée de l'eau froide proprement dite mutualisée dans les charges générales, et de l'eau froide utilisée en chaufferie pour produire l'eau chaude facturée en fonction du volume consommé par chacun. Le volume totale d'eau froide (16 194 m³) est stable. En 2023, le prix du m³ d'eau froide a subi une forte augmentation de 9,4%.



Évolution de la consommation de l'électricité

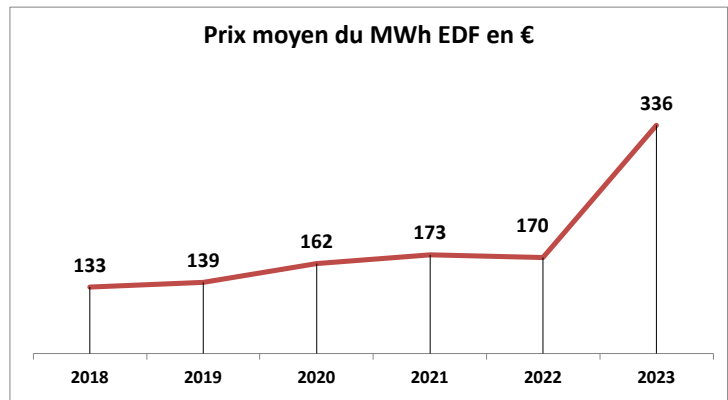
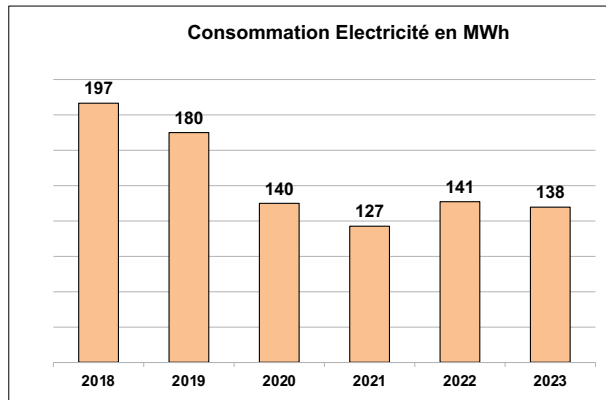
En 2023, la facture EDF (46 300 €) a représenté 6,9% des charges annuelles.

La diminution importante de la consommation (de 197 à 138 MWh par an) est due aux décisions prises :

- Mise en place de la détection de présence pour l'éclairage du parking, des couloirs des sous-sols, des escaliers et des paliers,
- Installation des nouveaux caissons de VMC, économes en énergie,
- Généralisation progressive des lampes LED contribuent également à cette baisse.

Cette diminution a permis d'amortir la forte augmentation de tarif du 1^{er} janvier 2023 (+ 200%).

Le prix moyen est passé brutalement de 170 à 336 €/MWh.



C/ Activités 2023

Le Conseil Syndical s'est réuni 9 fois au cours de l'exercice écoulé.

En bonne collaboration avec le Syndic, le Conseil Syndical a notamment assuré le contrôle et le suivi des travaux votés et du fonctionnement courant : entretien et petites réparations.

Il s'est particulièrement investi sur le projet de rénovation des Façades, projet présenté à cette Assemblée Générale.

Les comptes-rendus ont été régulièrement affichés dans chaque bâtiment et publiés sur le site Internet Gallia :

<http://www.residencegallia.com>.

Sur ce site il est possible de s'inscrire à la Newsletter pour être averti de la publication des comptes rendus et des principaux points d'actualité.

Le rôle du Conseil Syndical est

- D'assister le Syndic en signalant les problèmes,
- De contrôler la comptabilité et la gestion du Syndic,
- De vérifier la qualité des prestations des intervenants,
- D'orienter et proposer les nouveaux travaux, pour l'amélioration du confort général et le maintien en bon état du patrimoine immobilier.

Les sujets traités par le Conseil Syndical sont variés :

Pilotage et communication : relations avec le Syndic, ordre du jour et compte-rendu des réunions du Conseil syndical, site internet, plan pluriannuel de travaux, comparaison avec d'autres copropriétés,

Gestion et comptabilité : contrôle des comptes, placement des excédents de trésorerie, revue des contrats de sous-traitance, suivi mensuel des dépenses, analyse annuelle des dépenses,

Chauffage, Isolation : sous-station CPCU, robinets thermostatiques, doubles vitrages, surveillance de la consommation de vapeur,

Gestion de l'eau : surveillance de la consommation d'eau, prévention des fuites,

Sécurité : éclairage de secours, extincteurs, portes coupe-feu, extracteurs de fumées,

Accès : portes de la résidence, sécurisation des accès, digicode, interphone,

Petits travaux : réparations, remise en état, peinture,

Électricité : éclairage, surveillance de la consommation, recharge de véhicules électriques,

Ascenseurs : suivi des pannes et interventions,

Jardin : entretien et aménagements du jardin,

Nettoyage : ménage, hygiène, vide-ordures, poubelles, tri sélectif, encombrants.

Pour les gros travaux et le renouvellement de prestataires, la démarche du Conseil Syndical est de rédiger un cahier des charges fixant le contexte et les besoins de la résidence, puis en relation étroite avec le Syndic, de faire un appel d'offres auprès d'au moins 3 sociétés.

Le Conseil Syndical fait appel à la candidature de nouvelles personnes parmi les copropriétaires, afin de répartir le travail à réaliser.

Vous pouvez signaler votre candidature auprès du Syndic ou après d'un membre du Conseil Syndical ou en laissant un message sur le site internet : <https://www.residencegallia.com/contact/>

Fête de la Résidence

La fête a eu lieu le 15 juin 2023 dans les jardins de la Résidence.

Travaux décidés lors de l'Assemblée Générale 2023

- Réalisation d'un diagnostic de performance énergétique collectif
- Remplacement des vannes de pied de colonne chauffage
- Réalisation de purge des éléments de façade en béton menaçant de tomber

Autres actions dans le cadre du budget ordinaire

- Remplacement du calorifugeage des canalisations de chauffage et d'eau chaude dans les sous-sols (chaufferie, parking et cave)
- Identification de solutions d'économies sur notre abonnement électrique par la société ELKO
- Gestion au plus près des excédents de trésorerie pour absorber la forte hausse des tarifs d'énergie (CPCU, EDF) sans appel de fonds exceptionnel
- Suivi des travaux en façade du supermarché
- Préparation d'une étude de faisabilité sur les accès handicapés pour les différents bâtiments
- Recherche d'une solution permettant de gérer les problèmes récurrents de fuites d'eau dans les parties communes (Lodaveille)

D/ Assemblée Générale du 12 mars 2024

1. *Constitution d'un fonds de travaux (Résolutions 12 & 13)*

En application de la loi, le syndic a inscrit dans le projet d'ordre du jour une résolution visant à constituer un fonds dans la perspective de travaux futurs. La cotisation minimum est de 5%.

Or sur 14 ans, les travaux représentent en moyenne 21% de notre budget ordinaire (la moyenne du budget total de la copropriété est de 745 K€, dont 622 K€ pour le budget ordinaire et 123 K€ pour les travaux).

La copropriété a bien su, les années passées, investir pour se mettre en conformité, maintenir la résidence en bon état de fonctionnement et investir pour améliorer le patrimoine immobilier.

Comme les années précédentes, le Conseil Syndical préconise de **voter OUI à la résolution avec un taux d'appel égal à zéro %**.

2. *Plan Pluriannuel de Travaux (Résolutions 14 & 15)*

Cette résolution résulte d'une obligation réglementaire liée à la taille de notre résidence.

Sachant que nous n'avons pas attendu pour réaliser un certain nombre de travaux poursuivant les mêmes objectifs que ceux visés par ce dispositif, peu de contrainte sont à attendre.

Le Conseil Syndical préconise de **voter OUI à la résolution**

3. Rénovation des façades (Résolutions 16 à 30)

Après avoir consacré plusieurs temps d'échanges dans des réunions avec les copropriétaires, le Conseil Syndical n'est fortement investi pour fournir une documentation complète sur le projet. Une réunion préalable à l'Assemblée Générale a permis de répondre aux diverses questions.

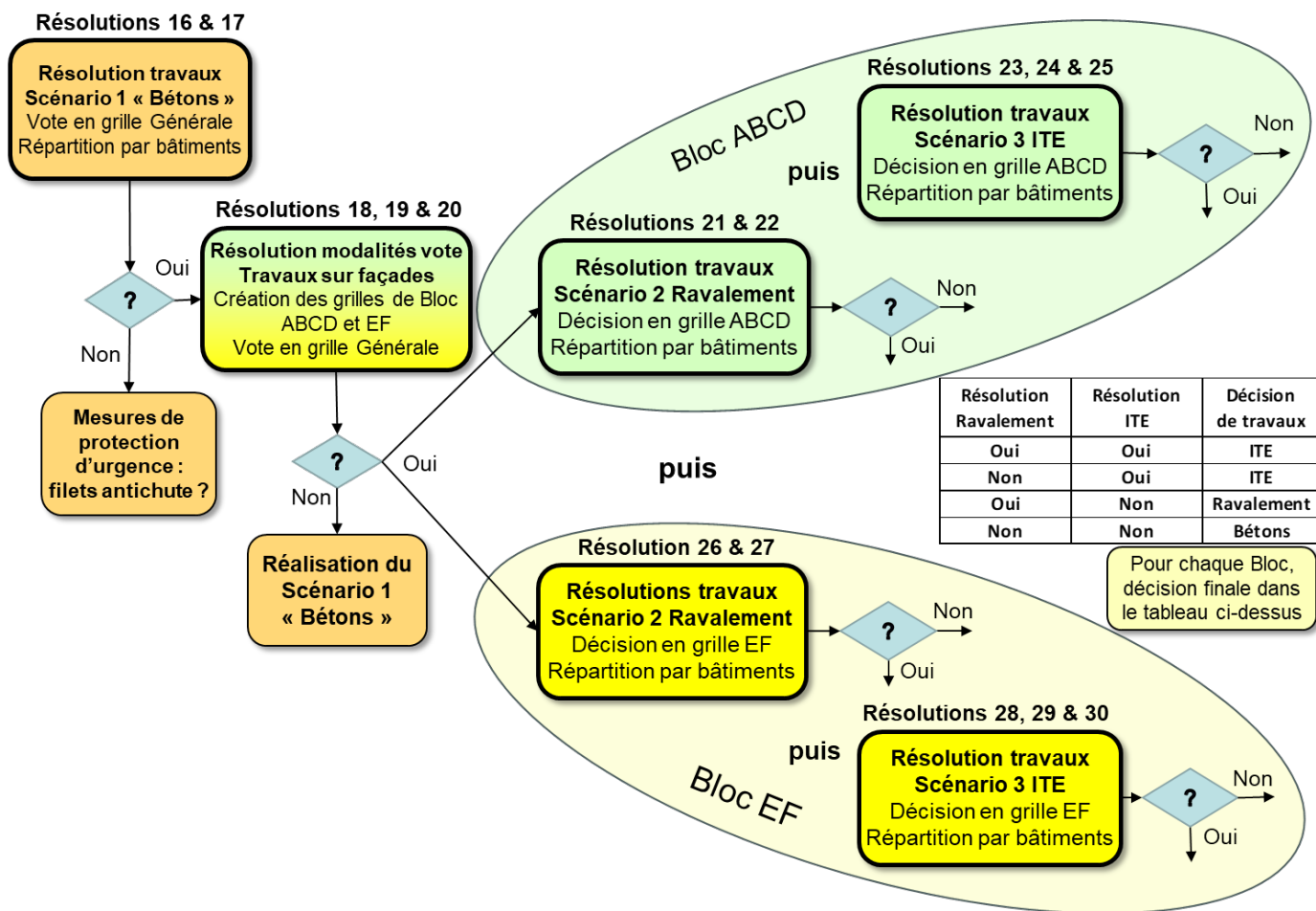
Tous les documents (rapport du Conseil Syndical, présentation de la réunion du 23 janvier, chiffrages des coûts par type d'appartement) sont consultables sur le site de la résidence www.residencegallia.com ; un exemplaire papier de ces documents est également consultable à la loge du gardien.

Les personnes n'ayant pas eu la possibilité de participer à la réunion d'information du 23 janvier, sont invitées à se rapprocher des membres du Conseil Syndical ou par mail conseil.syndical.gallia@gmail.com afin d'obtenir les informations complémentaires souhaitées.

En effet, Compte tenu du nombre très important de résolutions devant être mises au vote, il sera nécessaire de circonscrire les interventions lors de l'Assemblée Générale au strict nécessaire, afin de rester dans un temps raisonnable et compatible avec la disponibilité de la salle de réunion.

Déroulement des votes :

Le schéma ci-dessous permet de mieux comprendre la façon dont la décision finale des travaux découlera des différents votes :



Le Conseil Syndical préconise (à l'unanimité - 1voix) de voter OUI aux résolutions 16, 17, 18, 19 et 20.

Le Conseil Syndical préconise (majoritairement) de voter OUI aux résolutions 21, 22 et 26, 27.

Le Conseil Syndical préconise (majoritairement) de voter NON aux résolutions 23, 24, 25 et 28, 29, 30.

Coût des travaux :

Lots Types		Quote-part TTC (en Euros)			Si changement de tous les vitrages
Appartements	Tantièmes	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3 *	
Bâtiment A Total	10 000	392 000	800 000	1 356 000	
Bat A - Chambre *	59	2 300	4 700	6 300	1 520
Bat A - 4 pièces *	414	16 200	33 100	44 100	11 200
Bat A - 6 pièces *	518	20 300	41 500	55 100	16 585
Bâtiment B Total	10 000	351 000	561 000	1 115 000	
Bat B - Chambre*	58	2 000	3 300	5 100	1 520
Bat B - 5 pièces D*	441	15 500	24 800	39 100	13 249
Bat B - 5 pièces G*	470	16 500	26 400	41 500	13 249
Bâtiment C Total	10 000	331 000	495 000	1 010 000	
Bat C - Chambre*	71	2 400	3 500	5 700	1 520
Bat C - 4 pièces*	475	15 700	23 500	38 200	11 728
Bâtiment D Total	10 000	437 000	872 000	1 763 000	
Bat D - Chambre*	43	1 900	3 700	5 900	1 520
Bat D - Studio*	87	3 800	7 600	11 900	2 770
Bat D - 3 pièces*	195	8 500	17 000	26 800	7 349
Bat D - 4 pièces*	274	12 000	23 900	37 600	9 398
Bâtiment E Total	10 000	139 000	477 000	1 150 000	
Bat E - Chambre*	55	800	2 600	4 800	1 250
Bat E - Studio*	106	1 500	5 100	9 300	4 360
Bat E - 2 pièces*	195	2 700	9 300	17 100	7 349
Bâtiment F Total		0	181 000	435 000	
Robinetts Thermost.	<i>en charge chauffage</i>			50 000	
Total tous bâtiments		1 650 000	3 386 000	6 879 000	
Subventions				-1 554 000	
Total (TTC Euros) après subventions		1 650 000	3 386 000	5 325 000	

* pour le scénario 3, les montants donnés pour les appartements correspondent au reste à charge après déduction des subventions, mais ne prennent pas en compte le changement des fenêtres en double vitrage. Le changement des vitrages est obligatoire pour le scénario 3, facultatif pour les scénarios 1 et 2.

4. Etanchéité des terrasses des bâtiments B,C et D (Résolutions 31 à 33)

L'étanchéité des terrasses a été réalisée à des périodes différentes selon les bâtiments :

Bât B et C en 2001 / bât D en 2005 / bât E en 2009 / Bât A en 2012.

Il serait judicieux de profiter des infrastructures du chantier (quel que soit le scénario concerné) pour renouveler les travaux les plus anciens (20 ans et plus) et poser une sous-couche d'isolation thermique.

Le Conseil Syndical préconise de **voter OUI aux résolutions 31 à 33.**

5. Financement des travaux des différents scénarios (Résolutions 34 à 41)

Le Conseil Syndical préconise de **voter OUI aux résolutions 34 à 41.**

6. Fourniture de robinets thermostatiques en cas de vote contre à l'ITE (Résolution 42)

Le Conseil Syndical préconise de **voter OUI à la résolution.**

7. Souscription au service Lodaveille (Résolution 44)

Après étude de différentes propositions permettant d'assurer une permanence d'interventions techniques dans la copropriété 7/7, 24/24 (hors matériels déjà sous contrat tels la chaufferie et les ascenseurs), le service Lodaveille, proposé par le syndic, a été retenue par le conseil syndical comme étant économiquement la plus avantageuse.

Le Conseil Syndical préconise de **voter OUI à la résolution.**

E/ Propositions pour 2024

- Suivi de travaux décidés en AG sur la rénovation des façades
- Economies d'énergie et amélioration du confort intérieur (généralisation des doubles vitrages et de la pose de robinets thermostatiques, gestion du chauffage par des outils d'analyse prédictive)
- Accès handicapés aux différents bâtiments de la résidence
- Etude sur la mise en place d'une vidéo surveillance