

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL SYNDICAL AUX COPROPRIETAIRES

Mesdames, Messieurs, chers copropriétaires,

Je ne voudrais pas ouvrir cette assemblée générale sans avoir une pensée particulière pour celle qui fut la cheville ouvrière de notre Conseil Syndical depuis plus de trente ans, Madame Danièle DUTHUILLE.

Durant toutes ces nombreuses années, elle a apporté son précieux concours et ses compétences à la bonne gestion de notre Résidence, aidée activement par son époux, Monsieur Michel DUTHUILLE.

Nous l'avons accompagnée, le 7 avril 2017, à l'Eglise de l'Assomption où lui a été rendu un dernier hommage.

Mise en concurrence du syndic Loiselet & Daigremont

Conformément à la Loi ALUR et aux engagements pris lors de la dernière assemblée générale, le conseil syndical a procédé préalablement à l'assemblée générale du 7 mars 2018 à la mise en concurrence du syndic.

Nous vous avons invité à communiquer les coordonnées de syndic que tel ou tel d'entre vous souhaitait que nous consultations. En l'absence de proposition, le conseil syndical a retenu en dehors de l'offre du syndic en place celles de deux syndicats présentant par leurs références la capacité à gérer une copropriété de la taille de la résidence Constellation.

Les offres ont été adressées sous pli et ouvertes lors d'un conseil syndical dédié. Les trois syndicats ont répondu aux termes de l'appel d'offres et à l'ensemble des questions complémentaires adressées. A l'issue de ce premier tour, où les trois offres sont apparues sérieuses et techniquement documentées, il est apparu que les deux autres Cabinets consultés formulaient des tarifications inférieures de 35 à 40 % en dessous de celle de Loiselet & Daigremont qui avait maintenu le niveau d'honoraires entériné lors de la précédente assemblée.

Pour nous assurer que les deux Cabinets concurrents ne cassaient pas les prix outre mesure, nous avons comparé leur proposition aux tarifications pratiquées par les syndicats de 14 autres résidences comparables. Cette étude nous a permis de constater le sérieux des propositions des syndicats consultés tout en constatant qu'il s'agissait d'un prix d'entrée.

Nous avons procédé ensuite à un complément d'interrogations des trois syndicats et demandé à chacun d'améliorer son offre.

Ce deuxième tour a conduit le Cabinet Loiselet & Daigremont à ramener ses honoraires de 36.400 à 27.000 euros et à garantir ce tarif pour deux ans en cas d'engagement de la copropriété sur cette durée.

Prenant en considération la qualité de la prestation fournie par Loiselet & Daigremont au cours des derniers exercices et de l'effort fait en matière d'honoraires le conseil syndical propose de le reconduire sur les bases négociées.

Le conseil syndical a demandé, de plus, au Cabinet Loiselet et Daigremont de veiller à rester concurrentiel en matière d'honoraires sur travaux et comme ceux-ci sont votés à chaque assemblée générale, de les soumettre préalablement au Conseil Syndical.

Présidence du Conseil Syndical

Lors du conseil syndical du 10 janvier 018, Monsieur Durand, président, a annoncé sa volonté de démissionner de ce poste qu'il a occupé pendant plusieurs années. Le conseil syndical a pris acte de cette décision et remercie Monsieur Durand pour le travail accompli et procède à l'élection d'un nouveau président. Monsieur Boclé, proposé par le président sortant, a accepté de se porter candidat et a été élu à l'unanimité du conseil syndical.

Analyse des comptes de la copropriété 2016-2017

Les comptes de la copropriété Constellation de 2016-2017 ont été examinés par Messieurs Boclé, de Sigy et Meyer le 18 décembre 2017 en présence de Monsieur Delzongle, comptable du syndic Loiselet & Daigremont.

Les charges nettes de l'exercice s'élèvent à 406.109 € soit -3,6 % du budget voté et +0,9 % par rapport à l'exercice précédent.

Quels enseignements à tirer de l'analyse synthétique des comptes ?

- * exercice clos réalisé en 2017
- * travaux de ravalement réalisé
- * budget prévisionnel 2018

EXERCICE CLOS REALISE EN 2017 (cf. annexe n°3)

L'ensemble des dépenses de 406.109 € se répartit ainsi :

. charges générales de 225.162 €	soit 55,4 %
. charges concernant les 3 bâtiments de 10.525 €	soit 2,6 %
. charges concernant les ascenseurs de 17.106 €	soit 4,2 %
. charges de chauffage de 97.359 €	soit 23,9 %
. charges d'eau et des compteurs de 55.956 €	soit 13,8 %

1) Charges générales (225.162 €)

Les charges de 2017 sont en baisse de 10,4 % par rapport au budget prévu et en hausse de 4,9 % par rapport à l'exercice 2016.

Notons que le prix du m³ d'eau chaude (12 €) est resté stable mais que le prix du m³ d'eau froide a augmenté de +2,28 % (3,40 €). La consommation totale d'eau a baissé (en m³) de 6 %.

Il faut signaler également que 8.493 € en eau réchauffée et 15.557 € en eau froide récupérée sont ventilées sur les comptes de chaque copropriétaire ; si l'on tient compte de cette affectation, les charges générales de 2017 s'élèvent à 249.213 € pour un budget voté de 251.170 € soit en baisse de 0,8 %.

On peut observer une augmentation de l'électricité (+15 %) due aux travaux de ravalement.

2) Charges concernant les 3 bâtiments (10.525 €)

Les sommes engagées sont très supérieures à celles de l'année 2016 (+25,8 %) et inférieures à celles budgétées (-33,5 %)

3) Charges des ascenseurs (17.106 €)

En hausse de 12,6 % par rapport à l'exercice 2016 car il a fallu procéder à des travaux (variateur de fréquence).

4) Charges de chauffage (97.359 €)

Ce poste important (118.841 € = 97.359 € + 21.482 €) est en baisse de 6,4 % par rapport à celui de l'exercice 2016 en réintégrant le coût du réchauffage de l'eau froide pour l'eau chaude.

Le nombre de degrés/jours (D.J.U.) est de 2.116,45 € soit +8,5 % par rapport à 2016.

5) Charges d'eau chaude et froide et des compteurs d'eau chaude et d'eau froide (55.954€)

Ce poste est constitué des dépenses concernant les relevés des compteurs par PROXISERVE ainsi que les contrats de location des compteurs. Le poste est en légère baisse (-1,8 %) par rapport à l'exercice 2016.

SOLDES COPROPRIETAIRES (au 13/12/2017)

L'immeuble est débiteur de 11.199 €. Deux dossiers sont au contentieux : la SCI SME (11.486 €) et M. KARIM (4.324 €) ; ce dernier étant coutumier du fait depuis 25 ans et ayant été obligé récemment par le tribunal de s'acquitter de ses précédentes dettes.

RAVALEMENT DE LA FACADE SUR JARDIN (annexe n°4)

Le ravalement de la façade sur jardins s'est achevé en 2017. Son budget global, voté en assemblée générale du 5 mars 2015, était de 636.650,21 €.

Il reste à faire voter par l'assemblée du 7 mars 2018 un solde débiteur de 30.489,55 € (cf. document annexe) ; ce montant correspond à des travaux supplémentaires (pierres à réparer) et à des travaux de remise en état des espaces verts.

BUDGET PREVISIONNEL 2018 (annexe n°3, p. 16)

Pour 2018, il est prévu un budget total de 410.640 €, soit + 1,1 % par rapport aux dépenses courantes de 2017 et -2,6 % par rapport au budget 2017.

APPEL DE FONDS (Loi ALUR)

Selon cette loi, une somme de 5 % des charges générales devra être provisionnée sur un compte séparé (hors budget courant) pour d'éventuels gros travaux.

Projet immobilier de l'angle du boulevard Exelmans et de la rue Michel Ange

Le conseil syndical a été informé dans sa réunion du 15 novembre 2017 de la réalisation prochaine d'une opération de promotion immobilière à l'angle de la rue Michel Ange et du boulevard Exelmans, espace occupé partiellement par la brasserie L'empire.

Le groupe Sades, promoteur habitat, projette d'y réaliser un immeuble de 10 étages comprenant logements du secteur marchand, 18 logements sociaux et un rez-de-chaussée commercial, ainsi que des parkings.

Monsieur Salet, représentant du promoteur, qui travaille depuis 10 ans sur cette opération, devrait être présent lors de notre assemblée générale, pour présenter son projet. Devrait

être évoqué à cette occasion l'opportunité de la cession d'une étroite bande de terrain séparant notre copropriété et le terrain acquis par le promoteur.

Fin des travaux de ravalement côté jardin

Les travaux de ravalement ont été réalisés dans les délais et le budget prévu. Ils se sont achevés au printemps 2017 conformément au calendrier transmis. Une demande a été envoyée en fin de travaux auprès des copropriétaires pour les inviter à demander les corrections nécessaires. Celles-ci ont été faites et les travaux de remise en état des espaces verts réalisés.

Travaux anti graffiti

La copropriété est régulièrement confrontée à la projection de graffiti sur les murs. Pour faciliter l'effacement des traces ainsi laissées, des traitements sont prévus et devraient être réalisés dès que les conditions climatiques seront favorables.

Désagréments causés par la présence de SDF

Tout au long de ces derniers mois, la copropriété a été confrontée à la présence d'un SDF sur le long de sa façade rue en divers endroits.

Les mesures permettant de mettre un terme aux désagréments causés sont limitées par l'évolution de la législation en 1994 qui a réduit le cadre légal permettant de lutter contre de telles situations.

Malgré ces contraintes, le conseil syndical a mandaté le syndic pour agir auprès des autorités compétentes (Préfecture de Police, Mairie du XVI arrondissement) pour mettre un terme aux nuisances.

Le syndic a procédé à plusieurs relances qui ont abouti à des évacuations.

Divers résidents ont également, de leur côté, manifesté auprès des mêmes autorités leur souhait de voir mettre un terme à cette situation préjudiciable, ce qui n'a pas manqué de renforcer la démarche du syndic.

Projet de clôture de la Résidence

Pour éviter la répétition d'incidents de cette nature ou d'occupation des halls d'entrée, le projet d'une clôture sur la façade rue de la résidence a été étudiée. Le projet transmis se heurte à ce jour soit à des difficultés esthétiques et techniques, soit à un coût à priori disproportionné.

Seuil à partir duquel l'avis du conseil syndical doit être sollicité pour les travaux

Le conseil syndical, dans sa réunion du 10 janvier 2018 a demandé un réaménagement de ces seuils qui n'avaient pas été revus de longue date et qui n'étaient plus adaptés. Les nouveaux seuils seront soumis au vote de notre assemblée générale.

Albert BOCLE, Président du conseil syndical