

**Rapport moral du Conseil Syndical
Assemblée Générale du 28 Juin 2024**

1/ Equipe actuelle du Conseil Syndical

Mme Reynier-Prat Dominique, M. Lhuillier Bernard, M. Meffre Hubert

Le contrôle des comptes de la copropriété a été réalisé par M. Lhuillier Bernard et M. Meffre Hubert le 13 Mars 2024 dans les locaux de CITYA, rue du jeune Anacharsis.

Toutes les factures enregistrées avaient été au préalable contrôlées et visées par le CS. Les seules modifications demandées ont concerné le déplacement de factures mal affectées.

2/ Les résidents

- **Résidents décédés en 2023 et 2024***
Mme WILLIAMSON, M. RUMEUR, Mme RUMEUR*, M. DUCHESNE*
- **Mouvement des résidents en 2023 et 2024***

| Appartements | Départs en 2023 | Arrivées en 2023/2024* |
|--------------|-----------------|------------------------|
| T6 - 4° | GAUNE | SCEMAMA |
| T6 - 16 | VILLAGE SOS | CLIQUE* |
| T4 - 11° | NERVO | TEILLARD |
| T4- 15° | DUTIN | VRIGNAUD |
| T4- 14° | MALLARE | MACINA |

3/ Changement de syndic et de gestionnaire pour la copropriété

- Courant décembre 2023 nous avons appris que le Syndic GIM a rejoint le groupe CITYA. Cependant, au sein de ce nouveau groupe, l'entité GIM reste, pour l'instant, encore présente
- Ce changement s'est accompagné du remplacement du gestionnaire M. Gérald Alessandrini par M. Jean Jacques BURKI ainsi que de la secrétaire qui leur était associée.

4/ Travaux réalisés sur le budget 2023

- Réalisation de la place de parking pour personnes à mobilité réduite
- Remplacement des cellules des portes des garages et mise en place d'un potelet de protection
- Réparation des épaufrures au-dessus des portes des garages
- Reprise en maçonnerie de la bordure du bassin et des dalles branlantes du parvis
- Mise en peinture des escaliers des 8 étages inférieurs
- Ajout des extincteurs manquants aux étages pairs
- Mise en place de serrures sur les portes des anciens locaux des vide-ordures
- Réparation d'une fuite, située dans la dalle, affectant les colonnes de chauffage des appartements T5 Bassin
- Espaces verts : Réparation et maintenance de l'arrosage automatique
- Travaux d'entretien périodiques
 - Entretien des espaces verts, taille des arbustes, plantations
 - Entretien et nettoyage du bassin
 - Nettoyage des vitres et vitrification du hall
 - Vérification des extincteurs et de la colonne sèche (accès de l'eau des pompiers sous pression aux étages supérieurs en cas d'incendie)...

5/ Travaux envisagés en 2024

- Mise en peinture des escaliers des 9 étages supérieurs
- Elagage des pins et plantations diverses
- PPT (Plan Pluriannuel de Travaux), obligation légale
- Mise en place du compost

- Travaux périodiques d'entretien
- Restauration des œuvres d'art du bassin

6/ Evolution des budgets et des dépenses

| Années | Budget appelé | Budget dépensé | Variation |
|--------|---------------|----------------|-----------|
| 2021 | 269 240 € | 247 203 € | -8.2% |
| 2022 | 269 240 € | 254 266 € | -5.6% |
| 2023 | 269 240 € | ? | |

Malgré l'augmentation des coûts de l'énergie et des charges de personnel les dépenses en 2023 ont été maîtrisées. Cela s'explique par une moindre consommation d'énergie et la présence du bouclier énergétique tarifaire.

Le budget prévisionnel proposé pour 2024 reste inchangé à 269 240 €.

7/ Nos inquiétudes liées au vieillissement de l'immeuble

- **Fuites d'eau dans les colonnes des arrière-cuisines**
Des fuites dans les colonnes de distribution d'eau ont impacté plusieurs étages. Les causes sont liées à des fuites privatives qui se sont propagées dans les dalles jusqu'aux colonnes des arrière-cuisines
- **Rupture de canalisations d'eau sanitaire enfouies dans les dalles entre les étages**
La tour aura 50 ans cette année, à cause de la vétusté nous devons nous attendre à la survenue de ce type d'incidents de plus en plus fréquemment. La solution est la mise en place d'un réseau apparent dans les appartements
- **Fuites sur le réseau commun de chauffage**
Pour la première fois des colonnes de chauffage se sont percées dans la dalle en béton entre 2 étages.
Ces fuites, non prévisibles, dont la réparation est couteuse (sans compter les dommages dans les appartements), dues à la corrosion des tubes d'acier dans le béton doivent nous inquiéter car il y a dans la tour plus de 1000 traversées de béton par les tuyaux de chauffage !
- **Usage du gaz**
Nous avons réalisé en décembre 2023 un sondage auprès des 18 résidents qui utilisent encore le gaz. Nous n'avons obtenu que 9 réponses et pu rencontrer seulement 3 personnes !

8/ Le compost

- Une première demande d'installation d'un compost réalisée courant 2023 par envoi d'un dossier papier n'a pas abouti
- Le 20 mars 2024 le Conseil Syndical a renouvelé cette demande par voie numérique. Après une visite des lieux en Avril 2024, en présence de la personne référente de la tour, les services de la Mairie ont validé la demande. Cependant des travaux de nivellement du terrain sont à réaliser.
- La mise en place des bacs de compost sera faite lorsque ces travaux seront réalisés.