



REUNION C.S.S GABRIEL 13 MAI 2025

Présents A. Bouyé , C. Gaudry, J. Linares, C. Lutembacher, P. Richet

Absents excusés : G. Banvoy, G. Bernier, F. Simonnet

Cette réunion a été exclusivement consacrée aux aspects budgétaires. Les mêmes éléments ont été présentés à Mme Simonnet et Mr Bernier qui ne pouvaient y assister.

BUDGET ANNUEL 2025 (voir annexe n° 1)

Actualisation du budget annuel 2025

Deux propositions de résolution à voter lors de la prochaine assemblée générale conduisent à une actualisation du budget 2025.

1. La résolution n° 6 propose une actualisation du budget 2025 des charges courantes gérées par le Syndicat Principal dont le montant passerait de 14 171 000 € à 15 839 000 € (+ 11,8 %). La quote-part imputable à Gabriel passerait ainsi de 397 702 € à 456 631 €.

2. La résolution n° 27 propose la constitution d'une provision en vue de la rénovation complète de la piscine « Orangerie » pour un montant de 150 000 € à appeler sur les deux derniers trimestres de 2025 et les deux premiers de 2026. Rappelons que la piscine « Orangerie » est rattachée aux résidences Gabriel, Orangerie, Passy et Varenne ; la quote-part de Gabriel s'élève à 9 375 € par trimestre.

Au total (budget du Syndicat Principal + budget du Syndicat Secondaire, charges courantes + travaux) les charges appelées auprès des copropriétaires de Gabriel en 2025 passeraient de 947 981 € à 1 025 659 € (+ 8,2 %).

Actualisation des appels de charges des 3^{ème} et 4^{ème} trimestres 2025 (voir annexe n° 2)

En application du budget voté à l'origine, les appels de charges de chacun des deux premiers trimestres de 2025 se sont élevés à 236 995 €. Il résulte des résolutions proposées ci-dessus une augmentation de 38 840 € de chacun des appels de charges des deux derniers trimestres. On notera cependant que le remboursement résultant de l'apurement des comptes 2024, écart favorable d'environ 18 664 € pour Gabriel, permet de compenser près de la moitié de l'augmentation de l'appel de charges du 1^{er} juillet. Les nouveaux appels deviennent :

- Au 1^{er} juillet, 257 151 € (+ 8,5 % par rapport aux deux premiers trimestres),

- Au 1^{er} octobre, 275 835 € (+ 16,4 % par rapport aux deux premiers trimestres).

LE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (P.P.T)

Le Plan Pluriannuel de travaux (P.P.T) est une nouvelle obligation qui va s'imposer aux copropriétés. Il s'agit notamment d'établir, voter en assemblée et mettre à disposition de tout demandeur la liste et le chiffrage des travaux à réaliser par la copropriété, dans les parties communes, sur un horizon de 10 ans.

La visite et examen des 7 immeubles de la résidence, avec l'aide de l'architecte, a permis de recenser les potentiels besoins suivants :

- Rénovation des toits terrasses : 60 000 € * 7 immeubles = 420 000 €,
- Ventilation mécanique : 40 000 € * 7 immeubles = 280 000 €,
- Réfection des pignons sud : 80 000 € en valeur 2023,
- Rénovation des allées piétonnes : 70 000 € en valeur 2024,
- Passage au système « Vigik + » : à faire au plus tard en 2028,
- Changement des portes palières battantes par des portes palières coulissantes.

BUDGET 2026 DU SYNDICAT SECONDAIRE

Charges courantes (voir annexe n° 3)

Le budget 2026 s'établit à 397 970 €, soit + 2,6 % par rapport au budget 2025. Le détail figure en annexe n° 3 ; on notera la très forte augmentation attendue sur le poste « Assurances » (+ 7 850 € par rapport à 2024, soit + 60 %) en raison de l'augmentation de la sinistralité et de la prime « catastrophes naturelles ».

Travaux (voir annexe n°4)

Le budget « travaux » proposé repose sur deux priorités :

- Poursuivre le programme de rénovation des réseaux en vide sanitaire. Il est proposé un budget de 85 000 € pour la rénovation du réseau en vide sanitaire d'un 6^{ème} immeuble. Ainsi, la même rénovation sera réalisée en 2027 dans le 7^{ème} et dernier immeuble, ce qui clôturera ce programme à longue haleine (6 ans).
- Commencer à financer un autre très important et indispensable projet : rénovation de l'étanchéité des toits terrasses de nos immeubles (voir développements ci-après). A cet effet, il est proposé une dotation au « fond de travaux obligatoire » pour un montant de 60 000 €.

Complété par l'habituelle enveloppe de 5 000 € pour travaux d'entretien des espaces verts, le budget travaux s'élève au total à 150 000 €, ce qui correspond à la moyenne des trois dernières années.

Charges courantes + travaux (voir annexes n° 1)

Tous budgets confondus (Syndicats Principal et Secondaire, charges courantes et travaux) les appels de charges budgétés pour 2026, et pour la résidence, s'élèvent à 1 029 195 €, soit un niveau identique à celui de 2025 (1 025 659 €).

TOITS TERRASSES ET EBAUCHE DE BUDGET TRAVAUX DES ANNEES A VENIR (voir annexes n° 5 et n° 5 bis)

La réalisation de ces travaux est prioritaire :

- les immeubles de Gabriel ont été mis à disposition en 1968 et la précédente rénovation de l'étanchéité a été effectuée en 1990 (soit une durée de vie de 22 ans),

- aujourd'hui, en 2025, ces couches d'étanchéité ont 35 ans et le rapport de l'entreprise en charge de leur entretien triennal fait état de points de vétusté.

Elle a aussi un fort impact financier :

Comme indiqué plus haut, le coût est d'environ 420 000 € pour l'ensemble des 7 immeubles ; le financement et la réalisation des travaux doivent donc être étalés dans le temps.

On trouvera, en annexe n° 5 une première ébauche de plan de financement reposant sur :

- une contrainte impérative : le montant des prélèvements sur FTO auxquels une résolution prévoit de procéder doit être disponible dans le FTO lors du vote de ladite résolution,
- les hypothèses suivantes
 - o financement à 50 % sur le FTO,
 - o étalement des travaux sur 3 ans,
 - o total des résolutions travaux plafonné à 150 000 € par an.

On voit que, en raison de la rénovation de vides sanitaires en 2026 et 2027, la résolution ne pourra être présentée avant l'assemblée 2028 (début des travaux en 2029), et ce malgré une importante dotation (60 000 €) au FTO en 2026 et très peu de « autres travaux » (40 000 €) en 2027.

Enfin, il paraît nécessaire de procéder parallèlement à des travaux dits d'embellissement. C'est pourquoi :

On trouvera en annexe n° 5 bis une seconde ébauche de plan de financement reposant sur les mêmes contraintes et hypothèses que ci-dessus, sauf plafonnement des résolutions travaux à 200 000 €. Pour mémoire, cette augmentation du budget travaux – 50 000 € - représente 5 % des charges annuelles de Gabriel (1 000 000 €).

Bien entendu, cette seconde hypothèse permet de disposer d'un supplément de 50 000 € pour les autres travaux (de quelque nature qu'ils soient).

En fonction des événements qui doivent survenir (fin du financement de la rénovation de la piscine, passage à la géothermie), ou qui pourront survenir, il faudra décider en 2027 du niveau de plafonnement des travaux à présenter en résolution (150 000 € ou 200 000 €).