RÉSIDENCE MAZELEYRE

Le conseil syndical

Compte-rendu

du Conseil Syndical du

Mardi 3 novembre 2026

Étaient présents : M. BARBE / M. LEROOY / M. PAOLI
En visioconférence : Mme MASSA / M. CHAUDRON

Pour information, les réunions du Conseil Syndical de septembre et d'octobre ont été consacrées au projet de ravalement, ce qui explique l'absence de compte rendu spécifique.

1 – TRAVAUX DU CANIVEAU – BÂTIMENT B2
Le devis pour l'étanchéité du bac à fleurs a été validé. Ces travaux mettront fin à la fuite constatée au niveau du parking.

2 – ENTRETIEN DU JARDIN
Un rendez-vous est prévu avec le jardinier pour faire le tour de la résidence et établir un devis pour le remplacement des arbres, arbustes et plantes qui ont souffert de la canicule.

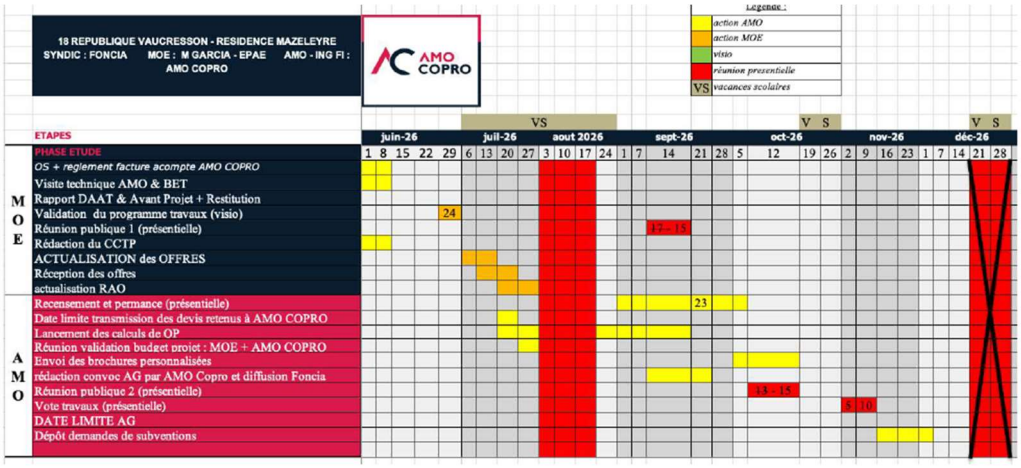
3 – RAVALEMENT

Pour rappel, l'Assemblée Générale Extraordinaire se tiendra le mardi 10 novembre 2026 à 18h00, au Centre culturel Montgolfier – salle Pilâtre de Rozier (16 avenue Jean Salmon Legagneur, Vaucresson).

Certains d'entre vous ont reçu dans leur boîte aux lettres des documents émanant d'un copropriétaire. Ces documents contiennent des affirmations inexactes, que nous souhaitons rectifier :

- **Un calendrier cohérent.** Le calendrier des réunions a été arrêté en visioconférence avec les membres du groupe ravalement, le syndic, l'architecte et l'AMO COPRO. Personne n'y a émis de doute sur la faisabilité du projet. Plusieurs personnes avaient regretté le délai trop long entre les différentes réunions d'avancement ; maintenant que les dates sont fixées, le rythme paraît trop rapide à certains.

Tableau prévisionnel établi à la suite de la visioconférence de juillet 2026

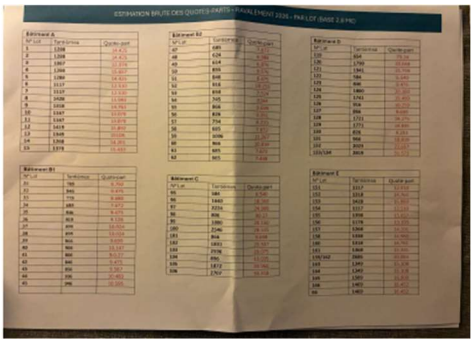


- **Le point financier.** Le projet de ravalement a été relancé avec un nouvel audit énergétique, un nouveau projet d'architecte et l'intervention de l'AMO COPRO, voté en assemblée générale. Ces prestations entraînent des frais, dont une partie a déjà été réglée et le reste est à venir.
- **Le calendrier des subventions.** Ce calendrier ne vise à favoriser personne, pas plus le syndic qu'un autre. Le dossier de ravalement, accompagné du montant des travaux, doit être déposé à l'ANAH pour obtenir des subventions. Elles sont encore applicables en 2026, mais aucune visibilité n'existe pour 2027 et elles risquent d'être réduites. C'est pourquoi les réunions d'information et l'AGE sont rapprochées : il s'agit de déposer le dossier au plus vite.

- **Engagements financiers.** Le syndic, l'architecte et l'AMO COPRO nous ont confirmé qu'aucune somme ne serait engagée avant l'acceptation du dossier par l'ANAH. C'est la raison pour laquelle les appels de provisions (résolution 4.17) qui doivent être légalement fixés avec une date calendaire, sont prévus dans un délai calendaire important (20% le 1er avril 2027 et 80% le 1er juillet 2027) permettant ainsi d'instruire les dossiers de subventions et d'en obtenir l'engagement. Les dossiers d'emprunts

pourront également être montés et dans le meilleur des cas permettre aux copropriétaires de ne pas avoir à avancer les sommes liées à leur quote-part. Les parties prenantes nous ont confirmé, selon leurs retours d'expériences, qu'il s'agissait de la formule la plus opportune dans ce type de dossier, et dans l'intérêt des copropriétaires. Cela laisse également le temps, en cas de refus d'obtention des subventions, d'organiser une assemblée générale extraordinaire qui annulerait les travaux. L'appel de provisions de 80% pourrait ainsi ne pas être fait.

- **Le recensement.** Il a été envoyé dans le seul but d'obtenir un maximum de réponses des copropriétaires, afin que le dossier paraisse solide aux yeux de l'ANAH. Aucune information financière n'est exigée pour le valider.
- **Le tableau estimatif.** Le tableau estimatif joint au document reçu est erroné : il ne tient pas compte des subventions de l'ANAH, des aides personnelles auxquelles chacun peut prétendre, ni des 32 % de Super U, qui diminuent le prix global.



- **Simulation personnalisée.** Vous devez avoir reçu une simulation personnalisée indiquant le coût des travaux et la subvention MaPrimeRénov' Copropriété. Une déduction au titre des CEE (certificats d'économies d'énergie), qui ne portera que sur les matériaux, viendra encore s'y ajouter.
- **Financement.** Un prêt collectif peut également être souscrit (résolutions 9 et 12), permettant d'étaler le remboursement. L'âge, les revenus et le questionnaire de santé des copropriétaires ne sont normalement pas examinés individuellement, car le prêt est souscrit par le syndic au nom de la copropriété.
- **Notre avis.** Le coût du ravalement est important, mais le projet est bien construit et son prix est nettement inférieur à celui du dernier projet proposé.
- **Risques en cas de refus.** Si le ravalement n'est pas voté, nous risquons des désordres sur la structure du bâti et des dégradations de plus en plus importantes au fil des années. Aucune nouvelle démarche de ravalement ne sera proposée avant plusieurs années. Il faut aussi penser aux balcons fragilisés et aux accidents possibles, dont la responsabilité retomberait sur l'ensemble des copropriétaires.

4 – LOCATIONS SAISONNIÈRES (AIRBNB)

Un projet d'interdiction des locations saisonnières est en cours de rédaction. Le Conseil Syndical doit en valider le texte avant sa publication.

5 – COMPOSTEUR

Pour rappel, les seuls végétaux admis dans le composteur sont les déchets alimentaires de fruits et légumes, crus ou cuits, ainsi que les fleurs d'intérieur fanées coupées en petits morceaux.

Les autres déchets de jardinage (élagage, plantes en pot mortes, tonte, mauvaises herbes) ne doivent être jetés ni dans le bac à feuilles ni dans le bac à déchets : ils saturent les composteurs et en empêchent l'usage. Ces déchets verts sont à déposer en déchèterie (planning affiché dans les locaux à ordures).

6- PURGE PARKING

Plusieurs devis ont été reçus concernant les travaux de purge dans les parkings 1 et 2. Afin de remettre en état les zones concernées après l'intervention, il a également été demandé aux entreprises de prévoir le rebouchage des parties purgées.

La prochaine réunion du Conseil Syndical est fixée, sauf changement, au **mardi 8 décembre 2026**

Le Président du Conseil Syndical
Olivier PAOLI