

PARC CEZANNE – REUNION DU CONSEIL SYNDICAL

LISTE DES MEMBRES ÉLUS (AG DU 13/03/2012)	Mme Averous ; M. Bayle ; M. Carron ; Mme D'Onorio ; Mme Parisot ; M. Poss ; Mme Thibault	DATE DE LA RÉUNION :	25/10/2012
		DATE DE LA DERNIÈRE RÉUNION :	04/09/2012

CONSTITUTION DU BUREAU (RÉUNION DU CS DU 24/04/2012)	PRÉSIDENT	M. Carron
	COMMISSION ESPACES VERTS	Mme D'Onorio, M. Poss
	COMMISSION TRAVAUX	Mme D'Onorio, Mme Thibault, M. Poss, M. Carron
	ENTRETIEN PARTIES COMMUNES	Mme Parisot

	Présents	Excusés	Absents
MEMBRES DU CS	Mme D'Onorio ; Mme Parisot ; Mme Thibault ; M. Poss ; M. Bayle ; M. Carron	-	Mme Averous
SYNDIC NEXITY	M. Béridot	-	-

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
1 – Exécution des décisions de l'AG du 13/03/2012		
Réfection voirie	Les travaux sont terminés.	
Système VIGIK	L'installation par AAM a commencé aujourd'hui par le bâtiment Arlequin. L'ensemble des bâtiments seront équipés la semaine prochaine.	
	Possibilité d'utiliser les badges pour les portes blocs garages.	En cours d'instruction pour présentation au vote de la prochaine AG (JL Poss ; P Béridot)
Peinture bloc garages Estaque	Nouveau devis reçu ; en cours d'analyse. Vérifier impact éventuel des travaux électriques (voir ci-dessous §4).	À représenter au vote de la prochaine AG (Mme Parisot ; P Béridot)
2 – Rénovation des menuiseries extérieures		
Manifestations d'intérêt	Il est rappelé que l'opération est basée sur le principe du volontariat. L'enquête pour manifestations d'intérêt afin de quantifier l'opération, a été réalisée. 32 réponses recueillies, soit 43% de l'ensemble ; dont 26 positives, soit 35%. Le programme pourrait concerner environ 30% des fenêtres et 20% des volets roulants.	P Béridot transmet à H Carron les nouvelles demandes réceptionnées par NEXITY pour actualiser le bilan avant l'AG.

PARC CEZANNE – REUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
Définition des conditions de la rénovation	Pour ne pas retarder l'opération et éviter la convocation d'une nouvelle AG spécifique, il est nécessaire que la prochaine AG donne délégation au conseil syndical et au syndic pour définir les modèles agréés par la copropriété pour la rénovation.	<ul style="list-style-type: none"> • Vote à inscrire à l'ordre du jour de la prochaine AG. • P. Béridot examine la question de la majorité requise. • H. Carron prépare une note d'explication à joindre à la convocation de l'AG.
Maîtrise d'œuvre de l'opération	L'offre mise au point avec M. Massol, architecte DPLG, porte sur une première mission d'études, suivi d'une mission d'assistance au contrôle de l'exécution des travaux.	
3 – Chauffage et Eau Chaude Sanitaire		
Participation GRDF	Récupérer la participation de GRDF pour solder le financement de l'opération de rénovation de la chaufferie : 11 100 € (rappel).	M. Béridot a rendez-vous le 14/11 avec GRDF.
Contrat PLB d'assistance technique	Le rapport annuel à établir par PLB doit être présenté au conseil syndical, selon les termes du contrat (rappel).	M. Béridot relance PLB pour établissement du rapport et présentation à la prochaine réunion du conseil syndical.
	Sur les trois visites annuelles prévues au contrat, deux ont eu lieu : 27/04/2012 et 27/07/2012 (rappel).	M. Béridot relance PLB pour : <ul style="list-style-type: none"> • Établir le compte-rendu de la visite du 27 juillet. • Programmer la prochaine et dernière visite 2012
	Comme suite à la demande du conseil syndical, PLB a présenté sa proposition pour réaliser un audit énergétique, en référence à la loi « Grenelle 2 ». Après examen, le conseil syndical décide de reporter à une date ultérieure la réalisation de cet audit.	Assurer la veille sur les décrets d'application de la loi « Grenelle 2 », par rapport à l'échéance de 2017.
Contrat d'exploitation DALKIA	Il apparaît nécessaire que la copropriété se dote de ses propres moyens d'enregistrement des températures pour mieux instruire les réclamations des particuliers.	<ul style="list-style-type: none"> • M Béridot fait l'acquisition de trois enregistreurs. • Sujet à évoquer avec PLB lors de la prochaine réunion.
	Alarme inondation : DALKIA a présenté un nouveau devis dont le montant a été jugé acceptable.	Recueillir l'avis de PLB. Le budget sera présenté au vote de la prochaine AG.
	La dépense d'achat de l'énergie est sensiblement supérieure au budget.	En attente des explications et recommandations dans le bilan annuel qui reste à établir par PLB.
	M Béridot a préconisé lors de la dernière réunion du conseil syndical de faire réaliser des tests de légionnelles considérant des incidents récents sur des copropriétés gérées par NEXITY.	<ul style="list-style-type: none"> • En attente du devis à établir par DALKIA. • Sujet à évoquer avec PLB lors de la prochaine réunion.

PARC CEZANNE – REUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
4 – Mise en conformité des installations électriques des parties communes		
Diagnostic	Le rapport de M Colloc sera disponible demain.	Analyse du rapport (H Carron a rendez-vous mardi 30/10 avec M Colloc chez SOLAIR).
Programme de travaux	En attente du rapport et des propositions du cabinet SOLAIR.	<ul style="list-style-type: none"> • Inscrire le vote des travaux prioritaires à l'ordre du jour de la prochaine AG, avec un montant maximum. • Vérifier l'impact des travaux de réfection de l'éclairage intérieur sur les travaux de réfection des peintures dans les blocs garages et parties communes.
Maîtrise d'œuvre	Missions de consultation des entreprises et de direction de l'exécution des travaux. Prévoir en option une mission d'étude de la rénovation et de l'amélioration du réseau d'éclairage extérieur.	Inscrire le vote de la prestation de SOLAIR à l'ordre du jour de la prochaine AG.
5 – Voirie, Réseaux Divers		
Travaux ERDF	À l'occasion des travaux de rénovation de la ligne électrique alimentant la copropriété, un accord a été négocié avec ERDF pour la pose d'une gaine électrique en attente pour le réseau d'éclairage extérieur, et d'une conduite d'eau pour le réseau d'arrosage.	<ul style="list-style-type: none"> • Organiser commande fourniture des gaines (P Béridot) • Suivi des travaux semaine du 5 au 9/11 (P Béridot, H Carron, JL Poss, ...). • Récupérer plan de récolement (P Béridot) • Information des résidents - circulation/parking (P Béridot).
Réseau d'arrosage	La conduite qui sera posée dans le cadre des travaux ERDF crée l'opportunité de pouvoir rénover le réseau d'arrosage à moindre coût, avec un réseau unique qui ouvre la possibilité de souscrire un compteur « vert » pour acheter l'eau d'arrosage moins cher (pas de taxes d'assainissement).	<ul style="list-style-type: none"> • P Béridot exprime auprès des services de la Mairie la demande de réalisation d'un compteur vert au droit de l'accès sur le chemin du Marbre Noir. • Demander à M. Lerda de chiffrer le raccordement des installations existantes sur la nouvelle conduite (P Béridot, M. Bayle). • Évaluer le retour sur investissement en vue d'une éventuelle présentation pour la prochaine AG (P Béridot, M. Bayle).
Éclairage extérieur	La gaine électrique qui sera posée dans le cadre des travaux ERDF crée l'opportunité de pouvoir rénover et améliorer le réseau d'éclairage extérieur à moindre coût. La définition de ces travaux sera prévue dans la prestation de SOLAIR (cf. § 4).	H Carron exprime le besoin auprès de M Colloc pour chiffrage de la prestation, y compris l'intervention d'un spécialiste de l'éclairage public.

PARC CEZANNE – REUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
Eaux Usées et Eaux Pluviales	Le curage des réseaux par le nouveau prestataire (SMA) interviendra la semaine prochaine. Un plan de récolement des réseaux sera réalisé à cette occasion.	Prestation à suivre in situ (H Carron).
6 – Espaces verts		
Arrosage	Voir § 5 – réseau d'arrosage	
7 – Ascenseurs		
Contrôle technique	Il est nécessaire de faire procéder au contrôle technique quinquennal. Sur proposition de M. Béridot le conseil syndical propose de passer commande à APAVE.	M. Béridot passe commande à APAVE pour une intervention courant novembre.
8 – Divers		
Contrat d'assurance multirisques	La visite de l'expert est organisée le 27 novembre.	À définir après la visite de l'expert.
Fibre optique	Le programme d'équipement du réseau a été repris par ORANGE, en remplacement de FREE, mais la convention avec la mairie n'est toujours pas signée.	Inscrire le projet de contrat avec ORANGE à l'ordre du jour de la prochaine AG.
Peintures parties communes Ste-Victoire	Il s'agit du bloc garages/caves en sous sol, de l'entrée, de la cage d'escalier et des paliers. Vérifier impact éventuel des travaux électriques (voir ci-dessus §4).	MM Bayle recueille et analyse les devis de concert avec M Béridot, pour inscrire les travaux à l'ordre du jour de la prochaine AG.
Prochaine AG	Date reportée dans la première quinzaine de janvier pour recueillir tous les éléments nécessaires.	P Béridot organise une réunion du conseil syndical fin novembre/début janvier, <u>en présence de PLB</u> . P Béridot transmet préalablement aux membres du conseil syndical le bilan financier provisoire et sa proposition de budget 2013 pour analyse et discussion.

Ce compte-rendu est consultable sur www.parc-cezanne.com