

# PARC CEZANNE – REUNION DU CONSEIL SYNDICAL

<b>LISTE DES MEMBRES ÉLUS</b> (AG DU 13/03/2012)	Mme Averous ; M. Bayle ; M. Carron ; Mme D'Onorio ; Mme Parisot ; M. Poss ; Mme Thibault	<b>DATE DE LA RÉUNION :</b>	<b>11/12/2012</b>
		<b>DATE DE LA DERNIÈRE RÉUNION :</b>	25/10/2012

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

	Présents	Excusés	Absents
<b>MEMBRES DU CS</b>	Mesdames Averous ; D'Onorio ; Parisot ; Messieurs Carron ; Bayle ; Poss	Madame Thibault	-
<b>SYNDIC NEXITY</b>	Monsieur Béridot	-	-

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
<b>1 Chauffage et ECS</b>		
<b>1.1 PLB</b>	Messieurs Bertrand et Grizard sont présents pour ce point de l'ordre du jour de la réunion, dans le cadre du contrat d'assistance passé avec le Cabinet PLB.	
<b>1.2 Participation GRDF</b>	La participation de GRDF au financement de la rénovation de la chaufferie n'a toujours pas été perçue.	M Béridot et M Grizard se concertent pour relancer ERDF.
<b>1.3 Audit énergétique</b>	La loi « Grenelle 2 » fait obligation de réaliser un audit énergétique. À la demande du conseil syndical, PLB a présenté une proposition pour actualiser et compléter l'audit réalisé en 2009.  Compte tenu des travaux d'amélioration réalisés depuis, et de l'échéance encore lointaine de cette obligation (2017), le conseil syndical décide de reporter la réalisation de cet audit.	DPE : Le diagnostic posé en 2009 avait classé la copropriété en classe D (172 kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup> .an). M Grizard vérifie qu'avec le programme de travaux réalisé elle peut être aujourd'hui classée en C.  Noter que ce classement est encore meilleur, au cas par cas, pour les logements dont les menuiseries extérieures ont été rénovées.
<b>1.4 Bilan annuel</b>	M Grizard commente son rapport présentant le bilan annuel du chauffage.  En 2 ans, l'économie d'énergie réalisée grâce au passage au gaz et à la mise en place des robinets thermostatiques représente 72% de la dépense engagée pour les travaux correspondant.	M Grizard diffuse la version définitive du rapport, après avoir intégré les remarques formulées par le conseil syndical. Le rapport présentera un tableau de synthèse des principaux indicateurs pour un suivi interannuel plus efficace.

## PARC CEZANNE – REUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
<b>1.5 Alarme inondation</b>	Cette alarme a pour but de limiter le risque d'inondation en chaufferie. Sur avis de PLB, le conseil syndical valide le devis présenté par DALKIA.	Travaux à présenter au vote de la prochaine AG.
<b>1.6 Visites techniques</b>	Dans le cadre du contrat d'assistance, PLB réalise trois visites de la chaufferie par an en présence de l'exploitant.	M Grizard établit le compte-rendu de la visite réalisée le 07/12/12.
<b>1.7 Enregistreurs température</b>	Il apparaît nécessaire que la copropriété se dote de ses propres moyens d'enregistrement des températures pour mieux instruire les réclamations des particuliers.	M Grizard propose un modèle, pour acquisition par le syndic.
<b>1.8 Tests légionnelles</b>	Considérant des incidents récents sur des copropriétés gérées par NEXITY, M Béridot a préconisé de faire réaliser des tests de légionnelles.	MM Grizard et Béridot se concertent avec DALKIA pour la réalisation de ces tests.
<b>2 Mise en conformité des installations électriques des parties communes</b>		
<b>2.1 Programme général</b>	<p>Le rapport de diagnostic établi par SOL.A.I.R. a défini le programme et le coût prévisionnel des travaux nécessaires pour la mise en conformité des installations électriques des parties communes et pour l'amélioration de l'éclairage intérieur.</p> <p>Les travaux prioritaires correspondent à un budget de l'ordre de 50 000 € TTC.</p> <p>Il est opportun d'y associer des travaux d'amélioration de l'éclairage intérieur, mais aussi de l'éclairage extérieur compte tenu de la disponibilité de la gaine posée à moindre coût dans le cadre des travaux récemment réalisés par ERDF.</p> <p>La question de l'équipement des box garages avec des prises individuelles est également posée avec pour objectif à terme la possibilité de recharge des véhicules électriques.</p> <p>Compte tenu du montant et du programme de travaux, il est nécessaire de réaliser une étude détaillée, suivie d'un appel d'offres, puis d'un marché de travaux. L'assistance d'un maître d'œuvre est nécessaire pour ce faire.</p>	<p>Le programme général des travaux à soumettre au vote de l'AG qui clôturera le prochain exercice pourrait être le suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tranche ferme : travaux prioritaires de mise en conformité.</li> <li>• Tranche conditionnelle 1 : amélioration de l'éclairage intérieur.</li> <li>• Tranche conditionnelle 2 : amélioration de l'éclairage extérieur.</li> <li>• Tranche conditionnelle 3 : installation de prises individuelles dans les box garages.</li> </ul>
<b>2.2 Maîtrise d'œuvre</b>	La mission de maîtrise d'œuvre à réaliser comportera un AVant-Projet définissant le programme détaillé de l'opération, et le coût d'objectif. Il permettra de vérifier la faisabilité financière des tranches conditionnelles. Elle portera ensuite sur une mission de maîtrise d'œuvre complète (étude et travaux) pour le programme qui aura été retenu par le conseil syndical.	<p>Rechercher une offre de maîtrise d'œuvre à présenter à la prochaine AG.</p> <p>À défaut d'aboutir dans le délai, demander à l'AG de déléguer au conseil syndical et au syndic le choix d'un maître d'œuvre, dans la limite d'une enveloppe maximum.</p>

## PARC CEZANNE – REUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
<b>3 Assurance multirisques</b>		
<b>3.1 Visite de risques</b>	<p>La visite des experts de Nexity Solutions Assurances est intervenue le 27 novembre, en présence du syndic et de représentants du conseil syndical.</p> <p>La conclusion du compte-rendu de visite fait ressortir en premier point le risque d'incendie lié à la vétusté des installations électriques ; il souligne également la nécessité de Blocs Autonomes d'Éclairage de Secours (BAES) déjà signalée dans le diagnostic électrique. Cela conforte la démarche engagée présentée au point 2 ci-dessus.</p> <p>Une proposition de contrat MULTIRISQUES AXA est présentée qui pourrait se substituer avantageusement au contrat actuel passé avec ALLIANZ.</p>	<p>Examiner dans le détail la proposition de contrat présentée par Nexity, avant l'échéance du contrat en cours (mai 2013).</p> <p>Examiner les suites à donner aux recommandations faites par l'expert dans son compte-rendu de visite.</p>
<b>4 Ascenseurs</b>		
<b>4.1 Contrôle technique</b>	<p>La commande du contrôle technique quinquennal a été passée avec APAVE. Rendez-vous a été pris avec OTIS.</p>	<p>En attente des conclusions du contrôle technique.</p>
<b>5 Bilan des dépenses / Budget</b>		
	<p>Le bilan provisoire du dernier exercice et le projet de budget pour le prochain exercice ont été examinés par le conseil syndical lors d'une réunion spécifique chez le syndic.</p>	
<b>5.1 Bilan 2011-2012</b>	<p>Le bilan définitif s'établira en légère augmentation par rapport au budget prévisionnel de 210 000 € voté par la dernière AG.</p>	<p>Bilan définitif à arrêter par M Béridot pour présentation à la prochaine AG.</p>
<b>5.2 Budget 2012-2013</b>	<p>Le budget présenté à la prochaine AG s'établira à 222 800 €, en augmentation de 6% par rapport au budget prévisionnel précédent.</p>	<p>Budget définitif à arrêter par M Béridot pour présentation à la prochaine AG.</p>
<b>6 Voirie, Réseaux Divers</b>		
<b>6.1 Travaux ERDF</b>	<p>Les travaux de rénovation de la ligne électrique alimentant la copropriété, à la charge d'ERDF, sont terminés.</p> <p>La gaine électrique en attente pour le réseau d'éclairage extérieur, et la conduite d'eau pour le réseau d'arrosage, posées en compensation des préjudices générés par les travaux, sont aujourd'hui disponibles.</p>	<p>Valoriser les gaine / conduite en attente posées dans le cadre du chantier : éclairage extérieur (voir § 2 ci-dessus) et arrosage (voir § 6.2 ci-dessous).</p>

## PARC CEZANNE – REUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
<b>6.2 Réseau d'arrosage</b>	<p>Des dégâts ont été récemment causés aux pelouses et installations d'arrosage, par le stationnement de véhicules indéliçats sur les pelouses de l'allée centrale pendant la durée du chantier ERDF. Le gel a également été à l'origine de la défaillance d'une vanne du réseau d'arrosage, générant un incident potentiellement dangereux pour les personnes.</p> <p>La conduite 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.</p> <p>L'offre de la régie des eaux pour l'installation d'un compteur vert est disponible.</p> <p>L'entreprise LERDA prépare un devis pour raccorder le réseau d'arrosage existant à la nouvelle conduite, et installer deux nouvelles lignes d'arrosage pour l'allée centrale.</p>	<p>Récupérer et instruire le devis LERDA.</p> <p>Évaluer le retour sur investissement de l'opération.</p> <p>Rédiger une note de synthèse à joindre à la convocation de la prochaine AG.</p> <p>Inscrire à l'ordre du jour de la prochaine AG :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la réalisation d'un compteur vert ;</li> <li>• la souscription du contrat de fourniture d'eau correspondant ;</li> <li>• les travaux de raccordement aux installations existantes (électrovannes) ;</li> <li>• la réalisation des deux lignes d'arrosage, de part et d'autre de l'allée centrale.</li> </ul>
<b>6.3 Eaux Usées et Pluviales</b>	<p>Le curage des réseaux des Eaux Usées (EU) par le nouveau prestataire (SMA) a mis en évidence la présence de racines dans les canalisations, ainsi que des débris de travaux réalisés dans les appartements (Gd Pin).</p> <p>Le curage du réseau des Eaux Pluviales (EP) ne fait pas partie du contrat de curage annuel ; il est réalisé au cas par cas, à la demande du syndic.</p>	<p>M Béridot recueille un devis pour une inspection caméra des réseaux EU et EP, ainsi qu'un devis pour curage du réseau EP.</p> <p>à soumettre au vote de la prochaine AG.</p>
<b>6.4 Stationnement, circulation, accès</b>	<p>Le récent chantier ERDF a exacerbé les problèmes de circulation et de stationnement. De nouveaux actes de vandalisme sur des véhicules en stationnement ont été constatés. Des demandes de plus en plus pressantes se manifestent pour clôturer la résidence dans le but d'améliorer la sécurité des biens et des personnes.</p> <p>Les questions du contrôle d'accès dans le périmètre de la résidence, et de la circulation et du stationnement des véhicules sont liées.</p> <p>En termes d'investissement à réaliser, l'enjeu est a priori très important.</p>	<p>Proposer à la prochaine AG que le conseil syndical engage une réflexion dans le but de présenter un plan d'action pour améliorer la sécurité des biens et des personnes, ainsi que la circulation des véhicules.</p>
<b>7 Espaces verts</b>		
<b>7.1 Souche de pin (Gd-Pin)</b>	<p>L'entreprise LERDA interviendra pour réduire la souche du pin récemment tombé près du bâtiment Grand-Pin. Cette intervention interviendra dans le cadre du contrat d'entretien des espaces verts, sans dépense supplémentaire.</p>	<p>À suivre par la commission espaces verts.</p>

## PARC CEZANNE – REUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
<b>8 Prochaine Assemblée Générale</b>		
<b>8.1 Date</b>	La date de la prochaine AG est fixée au 23 janvier 2013 sous réserve de la disponibilité de la salle (Campanile).	Date à confirmer par M Béridot. Lancement des convocations.
<b>8.2 Ordre du jour</b>	<p>Les points <u>spécifiques</u> à prévoir à l'ordre du jour sont les suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Alarme inondation chaufferie (cf. § 1.5)</li> <li>2. Compteur vert et réseau d'arrosage (cf. § 6.2)</li> <li>3. Menuiseries extérieures (cf. § 2 du compte-rendu de la réunion du 25/10/12) :               <ol style="list-style-type: none"> <li>a. délégation au conseil syndical et au syndic pour définir les modèles agréés par la copropriété pour la rénovation.</li> <li>b. Mission de maîtrise d'œuvre Massol.</li> </ol> </li> <li>4. Mission de maîtrise d'œuvre des installations électriques (cf. § 2.2)</li> <li>5. Inspection caméra réseaux EU / EP et curage EP (cf. § 6.3)</li> <li>6. Fibre optique (cf. § 8 du compte-rendu de la réunion du 25/10/12)</li> <li>7. Équipement VIGIK pour les portes des blocs garages (cf. § 1 du compte-rendu de la réunion du 25/10/12)</li> <li>8. Réfection de la toiture-terrasse Hermitage</li> <li>9. Peintures parties communes : Estaque et Ste-Victoire</li> <li>10. Plan d'action contrôle d'accès (cf. § 6.4)</li> <li>11. Autres (demandes spécifiques des copropriétaires).</li> </ol>	<p>Note de présentation</p> <p>Note de présentation</p> <p>Note de synthèse</p> <p>Devis SMA</p> <p>Projet de contrat Orange</p> <p>Devis AAM</p> <p>Analyse préalable des devis</p> <p>Devis actualisés</p> <p>À préciser</p>

Ce compte-rendu est consultable sur [www.parc-cezanne.com](http://www.parc-cezanne.com)