

# PARC CEZANNE – REUNION DU CONSEIL SYNDICAL

<b>LISTE DES MEMBRES ÉLUS</b> (AG DU 19/02/2013)	M. Bayle ; M. Carron ; Mme D'Onorio ; Mme Parisot ; M. Poss ; Mme Thibault ; Mme Wolkowitsch	<b>DATE DE LA RÉUNION :</b>	<b>10/04/2013</b>
		<b>DATE DE LA DERNIÈRE RÉUNION :</b>	11/12/2012

	Présents	Excusés	Absents
<b>MEMBRES DU CS</b>	Mesdames D'Onorio, Parisot, Thibault, Wolkowitsch Messieurs Bayle, Carron, Poss	-	-
<b>SYNDIC NEXITY</b>	Monsieur Béridot	-	-
<b>EXTÉRIEUR</b>	Monsieur Richit, président du conseil syndical des Hameaux de la Torse (en deuxième partie de réunion)		

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
<b>1 Constitution du bureau</b>		
<b>1.1</b>	<b>Président</b>	Les membres du conseil syndical élus par l'AG du 19/02/2013 décident d'élire M. Carron comme président du conseil syndical.
<b>1.2</b>	<b>Commissions</b>	Les membres du conseil syndical élus par l'AG du 19/02/2013 désignent les membres des différentes commissions : Commission Espaces Verts : Mme D'Onorio, M. Poss Commission Travaux : Mme D'Onorio, Mme Thibault, M. Poss, M. Carron Entretien Parties Communes : Mme Parisot, M Bayle
<b>2 Exécution des décisions de l'AG du 19/02/2013</b>		
<b>2.1</b>	<b>Alarme inondation</b>	Résolution n°16 – 1099 € TTC (DALKIA) La commande est passée.
		Organiser la réception (Béridot) Voir § 6.3 ci-dessous
<b>2.2</b>	<b>Analyses légionnelles</b>	Résolution n°17 – 956,92 € TTC (DALKIA) La commande est passée.
		En attente compte-rendu Voir § 6.3 ci-dessous
<b>2.3</b>	<b>Compteur vert et réseau arrosage</b>	Résolution n°18 Compteur vert : 2 384,32 € TTC (ville d'Aix) Réseau arrosage : 5 621,20 € TTC (EVS)
		Voir § 7.1 ci-dessous
<b>2.4</b>	<b>Menuiseries extérieures</b>	Résolution n°19 – Maîtrise d'œuvre Massol
		Voir § 3 ci-dessous

## PARC CEZANNE – REUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
<b>2.5 Installation électriques</b>	Résolution n°20 – Passer un contrat de maîtrise d'œuvre	Voir § 4 ci-dessous
<b>2.6 Inspection EU/EP et curage EP</b>	Résolution n°21 Inspection caméra du réseau EU : 963 € TTC – entreprise SMA Curage du réseau EP : 1401,87 € TTC – entreprise SMA	Voir § 7.2 ci-dessous
<b>2.7 Élagage façades BELLEVUE</b>	Résolution n°33 – faisabilité élagage en façades du Bellevue	Voir § 5.1 ci-dessous
<b>2.8 Toit terrasse Hermitage</b>	Résolutions n°28 et 29 – réfection étanchéité – coût travaux : 42 842,69 € TTC – entreprise S2E Les travaux ont commencé le 08/04. Ils devraient durer 3 à 4 semaines. Un état des lieux des appartements du dernier étage sera fait incessamment avec l'entreprise pour prévenir tout contentieux en cas de dégât des eaux pendant les travaux. La volarisation des CEE (potentiel modeste de l'ordre de 1100 €) en augmentant la résistance thermique de la protection ne s'avère pas possible pour des raisons techniques.	État des lieux préalables dans appartements (pilotage Béridot)
<b>2.9 Peintures ESTAQUE</b>	Résolution n°30 – réfection peintures du bloc garage - coût travaux : 2 846,73 € TTC (garage) + 535 € TTC (portes) – entreprise Ideal Peinture Prévoir réfection autres parties communes à l'ordre du jour de la prochaine AG.	Lancer la commande des travaux (pilote Béridot – suivi Parisot)
<b>2.10 Peintures Ste-VICTOIRE</b>	Résolution n°31 – réfection peintures des parties communes - coût travaux : 12 391,56 € TTC – entreprise CLJ	Lancer la commande des travaux (pilote Béridot – suivi Bayle)
<b>2.11 Contrôle d'accès</b>	Résolution n°32 – Proposer un plan d'action à la prochaine AG Voir § 11.2	À inscrire à l'ordre du jour de la prochaine réunion.
<b>3 Menuiseries extérieures</b>		
<b>3.1 Contrat maîtrise d'œuvre</b>	Résolution n°19 de la dernière AG - Le contrat avec M Massol doit être repris dans sa forme et signé au plus tôt, sans changement quant aux objectifs et montants.	En attente du projet de contrat par M Massol Validation et signature (Carron ; Béridot)

## PARC CEZANNE – REUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
<b>3.2 Sélection des entreprises</b>	Des visites de la résidence et dans différents appartements sont déjà intervenues en présence du syndic, de représentants du conseil syndical, du maître d'œuvre et différentes entreprises. Elles ont permis de recueillir les informations nécessaires à la préparation du cahier des charges et à la présélection des entreprises qui seront consultées. D'autres visites avec d'autres entreprises sont prévues.	Inviter d'autres entreprises à des visites. Finaliser la liste des entreprises.
<b>3.3 Planification</b>	Le projet de cahier des charges est attendu fin avril / début mai. Une actualisation de l'enquête pour recenser les copropriétaires intéressés interviendra en mai. Le lancement de l'appel d'offres interviendra fin mai / début juin. Les commandes de travaux devront pouvoir être lancées vers la mi-septembre. Le délai de réalisation de l'ensemble des travaux est estimé à 3 à 4 mois.	En attente du projet de cahier des charges (Massol) Préparer l'actualisation de l'enquête (Massol, Carron)
<b>4 Installations électriques</b>		
<b>4.1 Mission maîtrise d'œuvre</b>	Le contrat de maîtrise d'œuvre reste à négocier selon les objectifs et montants maximum votés par l'AG du 19/02/2013 (résolution n°20).	Négocier et signer le contrat de maîtrise d'œuvre (Carron, Béridot).
<b>5 Espaces verts</b>		
<b>5.1 Élagages façades BELLEVUE</b>	Rappel de la résolution n°33 de la dernière AG : « <i>Le conseil syndical s'engage à examiner cette question lors de la prochaine réunion du conseil syndical afin de trouver une solution et proposer un programme général pour l'ensemble de la résidence.</i> » Trois devis ont été établis par EVS concernant des arbres proches des façades N et S du Bellevue. La décision de faire dépendra des conclusions des autres investigations à venir : autres cas à traiter ; impact sur le patrimoine esthétique ; faisabilité technique et juridique ; coût. Une commande sera passée à l'ONF pour actualiser le diagnostic réalisé en décembre 2008, et préciser la faisabilité de l'élagage à proximité de toutes les façades de la résidence, des points de vue technique et juridique.	Organiser une réunion avec l'ONF pour préciser la commande (pilote Béridot).

## PARC CEZANNE – REUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
<b>5.2 Paysagiste</b>	<p>Le conseil syndical envisage de s'adjoindre les conseils d'un paysagiste en vue d'améliorer la cohérence des interventions en matière d'aménagement et de gestion des espaces verts, dans le but notamment de mieux maîtriser les réponses aux multiples demandes individuelles.</p> <p>Cette démarche pourrait aussi s'inscrire dans l'objectif d'améliorer le réseau d'éclairage extérieur (cf. § 4 ci-dessus).</p>	M Béridot organise un RV avec un spécialiste qu'il recommande, à l'occasion d'une prochaine visite bi-hebdomadaire.
<b>6 Chauffage et Eau Chaude Sanitaire (ECS)</b>		
<b>6.1 Contrat DALKIA</b>	Il convient de réfléchir à la reprise du contrat de fourniture de gaz considérant l'échéance de fin d'année.	À inscrire à l'ordre du jour d'une prochaine réunion.
<b>6.2 Assistance technique</b>	Il convient de ré-activer la mission d'assistance technique pour la gestion du contrat DALKIA, considérant notamment la nécessité des visites techniques, la réception des travaux de l'alarme inondation, la mise en place des indicateurs de suivi de la performance énergétique (cf. § 10.2 ci-dessous).	Réactiver la mission (Béridot, Carron)
<b>6.3 Interventions</b>	<p>Vérifier la sous-station Bellevue.</p> <p>Installer l'alarme inondation (commande lancée).</p> <p>Réaliser les analyses légionelles (commande lancée).</p>	<p>Actions DALKIA</p> <p>Réception alarme par assistance technique</p> <p>En attente analyses légionelles</p>
<b>7 Voirie, Réseaux Divers (VRD)</b>		
<b>7.1 Réseau d'arrosage</b>	<p>Exécution de la résolution n°18 de la dernière AG.</p> <p>L'installation du compteur vert a pris du retard pour des raisons internes aux services de la Ville. Des mesures provisoires devront être prises au début de la saison d'arrosage.</p> <p>Les raccordements du réseau existant à la nouvelle conduite posée dans le cadre des travaux ERDF sont déjà réalisés par EVS, ainsi que la mise en place des deux lignes d'arrosage de part et d'autre de l'allée centrale, et le dispositif sur la terrasse bloc garages. Quelques travaux de finition par EVS.</p> <p>La suppression des bouches d'arrosage raccordées sur la conduite d'eau potable crée des « bras morts » qu'il est nécessaire de supprimer pour limiter les risques de pollution de l'eau potable et de rupture par corrosion.</p>	<p>M. Béridot tente d'obtenir une réalisation rapide du compteur vert.</p> <p>Envisager avec M Lerda les dispositions provisoires pour garantir un arrosage minimum en début de saison (commission Espaces Verts).</p> <p>Prévoir la réception des travaux (commissions travaux et espaces verts)</p> <p>Examiner la faisabilité de supprimer les bras morts des anciennes bouches d'arrosage (voir § 7.5 ci-dessous).</p>

## PARC CEZANNE – REUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
<b>7.2 Eaux Usées (EU)</b>  <b>Eaux Pluviales (EP)</b>	<p>Un nouvel incident est intervenu dans le bâtiment Estaque : obstruction par des lingettes et probable casse du réseau EU.</p> <p>L'intervention de SMA (résolution n°21 de la dernière AG) prévue le 11/04 a du être reportée pour cause de malentendu quant aux objectifs et en raison d'une préparation insuffisante.</p> <p>La programmation de l'opération de curage du réseau EP interviendra après que l'on disposera du plan de récolement du réseau (cf. § 7.5). L'inspection par caméra du réseau EU interviendra de façon coordonnée avec la prochaine opération de curage annuelle prévue au contrat.</p>	<p>Réactiver les consignes, notamment interdiction des lingettes dans les WC (action Béridot).</p> <p>Renégocier avec SMA les conditions de leurs interventions (action Béridot).</p>
<b>7.3 Cour des mûriers</b>	<p>Le dallage en pierre de la cour des mûriers est détérioré par endroits. Une visite est intervenue avec l'entreprise ATPRT pour discuter de la solution en vue d'établir un devis pour réparations ponctuelles.</p>	<p>En attente du devis ATPRT</p> <p>À inscrire à l'ordre du jour de la prochaine réunion.</p>
<b>7.4 Allée d'entrée Olympia</b>	<p>Les résidents de l'Olympia souhaitent une reprise de l'allée d'accès à leur bâtiment depuis la voirie compte tenu de l'irrégularité du dallage en pierres. Une visite est intervenue avec l'entreprise ATPRT pour discuter de la solution en vue d'établir un devis pour une reprise de l'accès. Charges bâtiment.</p> <p>Le conseil syndical veillera à l'harmonie en lien avec les autres allées d'immeubles.</p>	<p>En attente du devis ATPRT</p> <p>À inscrire à l'ordre du jour de la prochaine réunion.</p>
<b>7.5 Plan de récolement des réseaux</b>	<p>La copropriété ne dispose pas des plans de récolement des différents réseaux. Ces plans sont nécessaires pour améliorer la gestion (entretien et rénovation) de ces réseaux (cf. § 7.1). L'offre de l'entreprise ECORES apparait intéressante mais mérite d'être précisée en ce qui concerne notamment le périmètre d'intervention et le rendu.</p>	<p>M Béridot organise un rendez-vous entre le représentant de l'entreprise ECORES et la commission travaux à l'occasion de la prochaine visite bi-hebdomadaire.</p>
<b>7.6 Petit parking</b>	<p>La matérialisation des places sur le petit parking en haut à droite de l'allée centrale méritent d'être refaites. La prestation sera réalisée par M Noury incessamment. Il devra préalablement recevoir l'aval de JL Poss sur les tracés à matérialiser.</p>	<p>M Béridot relance M Noury (correspondant conseil syndical : JL Poss)</p>
<b>8 Ascenseurs</b>		
<b>8.1 Contrôle technique</b>	<p>La commande du contrôle technique quinquennal obligatoire a été passée avec APAVE. Rendez-vous a été pris avec OTIS.</p> <p>Cette question n'a pas avancé depuis la dernière réunion.</p>	<p>Relancer très fermement le prestataire (M Béridot).</p>

## PARC CEZANNE – REUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
<b>9 Bâtiments</b>		
<b>9.1 Publicités</b>	Il n'apparaît pas possible d'interdire l'accès par le distributeur agréé (badge Vigik). Recommander l'apposition sur les boîtes aux lettres d'étiquettes de format homogène pour des raisons d'esthétique visuelle.	Les délégués d'immeubles s'appuient sur le syndic.
<b>9.2 Étiquettes</b>	Veiller à l'homogénéité des étiquettes de boîtes aux lettres et d'interphone pour des raisons d'esthétique visuelle.	Les délégués d'immeubles s'appuient sur le syndic pour un rappel à l'ordre si nécessaire.
<b>10 Mise en place d'indicateurs de gestion</b>		
<b>10.1 Charges par natures</b>	Le principe des indicateurs de gestion a été présenté à la dernière AG. L'objectif est de réaliser un suivi de l'évolution des charges par natures pour cibler les actions d'amélioration et vérifier leur efficacité.  Le conseil syndical recherche des références extérieures. NEXITY a engagé une action dans ce sens qui pourrait être présentée au conseil syndical à l'automne. Le conseil syndical s'est rapproché des Hameaux de la Torse (cf. § 11.1). Des enquêtes sont publiées dans la presse, mais les comparaisons ne sont pas assez fiables faute de connaître dans le détail le contenu des natures de charge.	Poursuivre la réflexion et la recherche de références extérieures (tous).
<b>10.2 Chauffage</b>	L'objectif est de disposer à court terme de données fiables pour mesurer l'efficacité du système de chauffage et de production d'ECS. Elles sont indispensables pour garantir la pertinence du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) qui devra être obligatoirement réalisé avant 2017.  L'établissement de ces données s'inscrit dans la mission d'assistance technique au contrat d'exploitation.	Ré-activer le contrat d'assistance technique (Béridot, Carron).
<b>10.3 Eau</b>	La mise en place du compteur vert va permettre une ventilation beaucoup plus fiable des charges d'eau froide. Dans la mesure où il s'agit du deuxième poste de dépenses, un suivi plus précis des consommations d'eau par nature (potable domestique ; ECS ; chauffage ; arrosage) apparaît nécessaire.	À instruire après les actions prioritaires
<b>11 échanges avec Monsieur C. Richit (président du CS des Hameaux de la Torse)</b>		
<b>11.1 Charges courantes</b>	Il n'est pour l'instant pas possible de comparer les charges courantes par natures, dans la mesure où la surface habitable n'est pas connue aux Hameaux de la Torse, qui disposent également d'une piscine, ce qui n'est pas le cas du Parc Cézanne. Des comparaisons sur des postes particuliers sont néanmoins possibles.	

## PARC CEZANNE – REUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
<b>11.2</b> Contrôle d'accès	Le bilan de l'installation de caméras aux Hameaux de la Torse s'avère très positif. Cela constitue une bonne référence pour le Parc Cézanne qui initie une réflexion relative au contrôle d'accès en réponse à des demandes récurrentes de fermeture de la résidence, dans un contexte similaire à celui des Hameaux. La solution de la fermeture de la résidence des Hameaux a été écartée considérant notamment son coût très important et les avis très controversés des copropriétaires.	
<b>11.3</b> Rénovation fenêtres	Le syndic des Hameaux de la Torse dispose de consignes claires opposables aux particuliers pour garantir l'esthétique de la résidence. Ce n'est pas encore le cas au Parc Cézanne, en ce qui concerne la rénovation des menuiseries extérieures notamment. C'est le principal objectif de l'opération votée par la dernière AG (cf. § 3 ci-dessus).	
<b>11.4</b> Fonctionnement CS et syndic	Les Hameaux et le Parc Cézanne ont le même syndic. L'effectif du conseil syndical est similaire : sept personnes, élues chaque année. Un président au Parc Cézanne ; un président et deux vice-présidents aux Hameaux. Membres titulaires et suppléants aux Hameaux ; pas de suppléants au Parc Cézanne. Les réunions du conseil syndical des Hameaux sont mensuelles ; 4 à 5 par an au Parc Cézanne ...	
<b>11.5</b> Espaces verts	Les Hameaux sont dans un contexte similaire à celui du Parc Cézanne en ce qui concerne la proximité des arbres par rapport aux façades et les risques générés en matière de protection des façades et de propagation d'incendie. Comme au Parc Cézanne, le conseil syndical s'appuie sur les recommandations de l'expert de l'ONF pour la gestion des arbres. Les participants conviennent de l'intérêt d'une intervention d'un paysagiste pour la gestion des espaces verts. Cela devrait permettre de disposer d'un schéma directeur de rénovation sur 10 ans, et d'accompagner de nouvelles pratiques de gestion : arbitrage entre plantations, taille moins fréquente dans certaines zones, arrosage mieux adapté, etc. ... La recherche d'un consensus est nécessaire avant d'engager cette action, s'agissant d'un domaine sensible.	
...	...	

Ce compte-rendu est consultable sur <http://www.parc-cezanne.fr>