

PARC CEZANNE – REUNION DU CONSEIL SYNDICAL

LISTE DES MEMBRES ÉLUS (AG DU 01/04/2014)	M. Bayle ; M. Burdett ; M. Carron ; Mme D'Onorio ; Mme Parisot ; M. Poss ; Mme Thibault ; Mme Wolkowitsch	DATE DE LA RÉUNION :	16/09/2014
		DATE DE LA DERNIÈRE RÉUNION :	05/06/2014

CONSTITUTION DU BUREAU (RÉUNION DU CS DU 05/06/2014)	Président	M. Carron
	Commission Espaces Verts	Mme D'Onorio, Mme Parisot, M. Bayle, M. Carron, M. Poss
	Commission Travaux	Mme D'Onorio, Mme Thibault, M. Poss, M. Carron, M. Burdett
	Entretien Parties Communes	Mme Parisot, M. Bayle

	Présents	Excusés	Absents
MEMBRES DU CS	Mmes D'Onorio, Thibault, Wolkowitsch, MM. Bayle, Carron, Poss	Mme Parisot, M. Burdett	-
SYNDIC NEXITY	M. Béridot	-	-

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
1. Exécution des décisions de l'AG du 01/04/2014		
a. Menuiseries extérieures	<u>Résolution n°15 – Autorisation donnée aux copropriétaires participant à l'opération groupée de procéder au changement de leurs menuiseries extérieures.</u> Une trentaine de copropriétaires participent à l'opération. Les travaux de pose par l'entreprise BELISOL ont commencé le 25 août et s'achèveront vers mi-novembre. Six appartements sont déjà terminés ; tous ont fait l'objet d'une réception sans réserve de la part de M. MASSOL, architecte, qui assure le contrôle de l'exécution.	Faire le bilan définitif à la fin de l'opération (H. Carron) Générer les économies d'énergie attendues (Dalkia). Voir point 3.a.
b. Installations électriques	<u>Résolution n°16 – Présentation d'un marché de travaux à la prochaine AG, portant sur les travaux prioritaires et sur l'amélioration de l'éclairage intérieur.</u> M. Sanial a procédé aux mises au point Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP), partie du Dossier de Consultation des Entreprises (DCE). Son estimation du coût des travaux confirme les niveaux de prix annoncés à la dernière AG. Une réunion de travail doit être organisée au plus tôt avec M. Sanial pour rechercher les économies possibles, préciser la ventilation des coûts par nature de charges, compléter le DCE, choisir la liste des entreprises à consulter, et convenir d'une date de lancement de la consultation.	Organiser une réunion de travail avec M. Sanial (P. Béridot).
c. Gestion des arbres	<u>Résolution n°17 – Procéder à l'élagage des arbres pour un montant maximum de 14 256 € TTC.</u>	Voir point 2.a ci-dessous.
d. Cour des mûriers	<u>Résolution n°19 – Réfection des parties endommagées du dallage en pierre pour un montant de 1486,10 € TTC.</u> Les travaux sont terminés.	-

PARC CEZANNE – REUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
e. Peinture Olympia	<u>Résolution n°21 – Réfection peinture de l'escalier de descente au sous-sol de l'Olympia pour un montant maximum de 1000 €.</u> Les travaux interviendront en octobre.	-
2. Gestion des espaces verts		
a. Élagage des arbres	<u>Résolution n°17 de la dernière AG.</u> Un inventaire détaillé du patrimoine arboré a été établi sur la base duquel a été défini le programme de l'opération. Celui-ci précise les sujets concernés, regroupés par secteurs, et les natures des interventions à réaliser. Trois entreprises ont été consultées sur la base d'un même programme, après visites sur site. Après analyse des offres, le choix du syndic et du conseil syndical s'est porté sur l'entreprise Arbres et Collines qui a présenté l'offre la plus intéressante, pour un montant qui reste inférieur au montant autorisé par l'AG. Le programme de l'opération sera mis à disposition pour information sur le site internet de la copropriété. Les travaux interviendront avant la fin de l'année 2014.	Préparer une note d'information pour affichage (H. Carron). Mettre le programme à disposition sur le site internet (JL Poss). Passer commande à Arbres et Collines (P. Béridot).
b. Abattage des pins dangereux	Les investigations conduites dans le cadre de la préparation de l'opération d'élagage des arbres ont confirmé la dangerosité du pin n°21 dont l'abattage a été refusé par la dernière AG (résolution n°18). Elles ont fait ressortir également la dangerosité des trois pins implantés dans le talus qui domine le grand parking. L'abattage de ces quatre pins sera soumis au vote de la prochaine AG. Les prix correspondant ont été obtenus dans le cadre de la consultation relative à l'élagage des arbres.	Rédiger les résolutions à soumettre à la prochaine AG.
c. Contrat d'entretien	Dans la perspective du renouvellement du contrat d'entretien courant des espaces verts, des visites seront organisées avec trois entreprises spécialisées, pour recueillir leurs avis et propositions.	Organiser les visites avec trois entreprises (P. Béridot).
3. Chauffage et Eau Chaude Sanitaire (ECS)		
a. Économie d'énergie (cf. CR visite RENER 26/06/14)	<ol style="list-style-type: none"> La consommation d'énergie de chauffage pour la saison 2013/2014 est en baisse par rapport à la saison précédente du fait d'un hiver beaucoup moins rigoureux. Mais le ratio de consommation ramené au DJU reste toujours supérieur à celui espéré. Il est donc recommandé de diminuer les valeurs de consignes de températures (courbes de chauffe), de contrôler les températures dans les appartements, et de vérifier l'équilibre des colonnes. Les mêmes recommandations sont faites pour valoriser les économies d'énergies potentielles après l'opération de changement des menuiseries extérieures. Les copropriétaires disposant d'huisseries rénovées sont invités à utiliser leurs robinets thermostatiques. 	Au démarrage de la prochaine saison de chauffe, Dalkia doit procéder au réglage des courbes de chauffe, à l'équilibrage des colonnes, à la vérification du bon fonctionnement des vannes pressostatiques, à des contrôles et enregistrements de températures dans les appartements témoins.

PARC CEZANNE – REUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
b. Prévention légionnellose (cf. CR visite RENER 26/06/14)	1. Dalkia a procédé aux chasses sur les retours de boucles d'eau chaude sanitaire et aux mesures de températures comme préconisé par le cabinet ReneR. 2. ReneR a recommandé l'installation de robinets de prélèvement d'eau pour faciliter la prise d'échantillons pour analyses et Dalkia a présenté un devis.	- Demander à Dalkia d'actualiser son devis (P Béridot).
c. Renouvellement du contrat de gestion	Dans le cadre de la résolution n°13 de la dernière AG relative à l'autorisation d'engagement de dépenses, le conseil syndical décide de confier au cabinet ReneR une mission d'assistance pour le renouvellement du contrat d'exploitation, conformément à son offre du 29/07/2014.	Passer commande (P. Béridot) Organiser réunion ReneR & Com ^{ion} travaux (P. Béridot)
4. Voirie, Réseaux, Divers (VRD)		
a. Rampes escaliers	Des rampes sont nécessaires pour sécuriser des escaliers intérieurs et extérieurs. Un inventaire devra être réalisé pour recueillir des devis.	Dresser l'inventaire (<i>pour mémoire</i>)
b. Peintures équip^{mt} métal.	Des remises en peinture d'équipements métalliques extérieurs sont nécessaires. Un inventaire devra être réalisé pour recueillir des devis qui seront présentés à la prochaine AG.	En attente devis (P. Béridot)
c. Station^{mt} gênant	Des poteaux bois seront installés pour interdire le stationnement gênant devant le Bellevue, en complément et remplacement des poteaux métalliques existants, ainsi qu'à l'entrée du bloc garages.	En attente devis (P. Béridot)
d. Fibre optique	Alors que les résidences voisines (Hameaux et Val de la Torse) sont déjà raccordées au réseau en fibre optique pour le très haut débit FTTH développé par ORANGE, le Parc Cézanne ne l'est toujours pas. Aucune date ne peut être avancée à ce jour. L'explication est d'ordre technique, à cause d'une section aérienne de la ligne existante portée sur poteaux ErDF. Beaucoup d'autres résidences et maisons individuelles du quartier sont dans le même cas. Une réunion est intervenue ce jour 16/09 avec M. Paoli, adjoint au maire en charge du développement du réseau Très Haut Débit, à l'initiative du Comité d'Intérêt de Quartier (CIQ), et en présence d'un représentant du conseil syndical. M. Paoli s'est engagé à saisir ORANGE du cas particulier du Parc Cézanne et à organiser une réunion de concertation semi publique au niveau du quartier à propos du programme de développement du réseau, vers mi-octobre.	En attente des suites données par M. Paoli : <ul style="list-style-type: none"> • mise au point d'ORANGE sur le cas particulier du Parc Cézanne ; • réunion de concertation sur le programme de développement du réseau.
5. Ascenseurs		
a. Contrôle technique	OTIS a remis les devis de travaux, comme suite aux recommandations du contrôle technique quinquennal obligatoire réalisé par DEKRA. Ces devis seront examinés dans le cadre de la prochaine visite sur site qui sera organisée en présence d'OTIS.	M. Béridot organise une visite conjointe des ascenseurs avec OTIS.

PARC CEZANNE – REUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
6. Suivi des dépenses		
a. Bilan provisoire	À mi-septembre, la dépense globale se situe à 83% du budget, mais à l'approche du terme de l'exercice (fin septembre), toutes les dépenses ne sont pas encore enregistrées. L'achat de gaz qui représente le quart du budget est en retrait sensible. Le bilan définitif des dépenses devrait donc se situer en retrait par rapport au budget.	En attente du bilan définitif.
7. Questions diverses		
a. Règlement de copropriété	M. Béridot fera le point et rendra compte au conseil syndical des suites données aux résolutions n°13 et 14 de l'AG du 16 décembre 2005 relatives à la régularisation du règlement de copropriété.	Compte-rendu à faire par M. Béridot.
8. Prochaine réunion du conseil syndical		
a. date	La prochaine réunion du conseil syndical interviendra début novembre, à une date à préciser.	Concertation pour date (JL Poss) Définir l'ordre du jour (H Carron).

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