

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 :	06/01/2015
		DATE DE LA DERNIÈRE RÉUNION :	18/11/2014

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, Parisot, Thibault, Wolkowitsch MM. Bayle, M. Burdett, Carron, Poss	-	-
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> Les travaux de pose par l'entreprise BELISOL sous maîtrise d'œuvre de M. Massol, se sont achevés début décembre. Quelques commandes supplémentaires ont été passées dont les travaux seront réalisés en janvier-février. Au terme de l'opération groupée, 36 copropriétaires y auront participé. Avec les logements déjà rénovés avant l'opération, on estime que 42 copropriétaires auront rénové tout ou partie de leurs menuiseries extérieures, soit de l'ordre de 45% des fenêtres, et 27% des volets roulants, exprimé en termes de surfaces.	Compte-rendu pour la prochaine AG (M. Carron)
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> La remise des offres par les entreprises a pris du retard. Trois offres sont attendues pour cette fin de semaine. L'analyse des offres et la négociation pour la mise au point du marché interviendront dès que possible pour être présentées à la prochaine AG dont la date est déterminée par cette affaire (voir point 8.a). La possibilité de souscrire à un prêt sera présentée à la prochaine AG.	Organiser réunion d'ouverture des plis (M. Béridot). Procéder à la mise au point du projet de marché. Rédiger les résolutions pour l'AG
c. Gestion des arbres	<u>Résolution n°17 – Procéder à l'élagage des arbres pour un montant maximum de 14 256 € TTC.</u> Les travaux sont terminés.	Compte-rendu pour la prochaine AG (M. Carron)
d. Cour des mûriers	<u>Résolution n°19 – Réfection des parties endommagées du dallage en pierre.</u> Les travaux sont terminés.	-
e. Peinture Olympia	<u>Résolution n°21 – Réfection peinture escalier descente sous-sol Olympia.</u> Les travaux sont terminés.	-

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
2. Gestion des espaces verts		
a. Abattage des pins n°21, 43, 44, et 45	Les investigations faites à l'occasion de la mise au point de l'opération d'élagage des arbres (cf. 1.c) ont confirmé la dangerosité du pin n°21 dont l'abattage a été refusé par la dernière AG. Elles ont aussi confirmé la dangerosité des trois pins, déjà identifiée par l'ONF, qui penchent au-dessus du grand parking face à l'Arlequin (n°43, 44, 45). L'abattage de ces quatre pins sera donc présenté au vote de la prochaine AG dans une résolution commune. Le coût de ces interventions a été établi dans le contexte de la consultation lancée pour le choix d'un prestataire pour l'opération d'élagage des arbres. Il sera donc présenté au vote de l'AG la réalisation de ces travaux par la même entreprise que pour l'opération d'élagage, pour le montant qu'elle a proposé dans son offre.	Rédiger la résolution pour l'AG (M. Carron)
b. Contrat d'entretien	L'objectif du renouvellement du contrat d'entretien courant n'a pas pu être atteint dans le cadre du mandat en cours du conseil syndical, compte tenu des autres objectifs prioritaires. Il est proposé que la question soit reprise par le conseil syndical élu par la prochaine AG.	Organiser visites avec des entreprises spécialisées après la prochaine AG (M. Béridot).
c. Compteur vert	Au terme de la première année complète de fonctionnement du compteur vert, il apparaît qu'il a permis une économie proche de 3000 €, soit environ le tiers de l'investissement réalisé en 2013 pour sa mise en place et pour l'adaptation du réseau d'arrosage. Le comptage des volumes d'eau pour l'arrosage permet aussi d'améliorer la précision du comptage des volumes d'eau à usage domestique (cf. 3.e).	-
3. Chauffage, Eau froide, Eau Chaude Sanitaire		
a. Gestion courante chauffage	À la suite de sa visite du 27/11/2014, Mme Clémens (ReneR) a établi des recommandations pour réduire le ratio de consommation de gaz et garantir la température des logements, considérant notamment le nouveau contexte après l'opération de rénovation des fenêtres. Une fuite d'eau au niveau de l'ancien regard du fioul doit être traitée par la copropriété. Des équipements complémentaires sont préconisés pour améliorer la gestion courante. Ils sont pris en compte dans le cadre de la consultation pour un nouveau contrat de gestion (cf. 3.c).	Mise en œuvre par DALKIA des recommandations de ReneR. Organiser intervention sur regard fioul (M. Béridot)
b. Comptage individuel de l'énergie de chauffage	Le conseil syndical a exploré la faisabilité d'un système de répartition des frais de chauffage par comptage de l'énergie dans chaque appartement. La seule solution techniquement faisable exclut les ventilo-convecteurs et met en œuvre des boîtiers de mesure sur chaque radiateur, avec télé-relève. La rentabilité et la fiabilité de ce système sont pour l'instant trop incertaines pour que sa mise en œuvre puisse être proposée à la prochaine AG.	Rédiger un compte-rendu pour l'AG (M. Carron)
c. Renouvellement du contrat de gestion de la chaufferie	Le contrat en cours a été prorogé jusqu'à fin juin, pour clore la saison de chauffe. Le projet du nouveau contrat comprend une clause d'intéressement de l'exploitant aux économies d'énergie. Le Dossier de Consultation des Entreprises a été mis au point et adressé à quatre entreprises. La remise des offres est fixée au 08/01/2015. Les principales dispositions du	Organiser réunion d'ouverture des plis (M. Béridot). Procéder à la mise au point du projet de marché.

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
	nouveau contrat seront présentées à l'AG. La réalisation des travaux complémentaires spécifiés dans la consultation sera soumise au vote de l'AG.	Rédiger compte-rendu pour l'AG et résolution pour travaux (M. Carron).
d. Réducteur de pression général	Le réducteur de pression installé au point de livraison de l'eau par la Ville a pour fonction de limiter la pression aval à une valeur de consigne de 6 bars. Il a dépassé sa durée de vie et doit être remplacé. Considérant l'investissement important, soit plusieurs milliers d'€, une résolution doit être présentée à l'AG. Des devis on été demandés.	Relancer la demande de devis (M. Béridot) Rédiger la résolution pour l'AG (M. Carron)
e. Renouvellement du contrat de gestion des compteurs d'eau et réducteurs de pression	Le contrat de gestion des compteurs d'eau (froide et chaude), très ancien, a fait l'objet d'une renégociation. Compte tenu de la durée du nouveau contrat (10 ans), il sera soumis au vote de la prochaine AG. Tous les compteurs seront changés par de nouveaux compteurs équipés en télé-relève. Ils seront également équipés de clapets anti-retour empêchant les retours d'eau. Pour un montant équivalent au contrat en cours, le nouveau contrat apportera une amélioration importante en termes de fiabilité et précision du comptage, et de sécurité sanitaire par rapport aux risques de retours d'eau. La pression maximale au niveau de l'arrivée d'eau froide dans les logements est supérieure à 3 bars. Il est donc conseillé de protéger les installations aval par la pose d'un réducteur de pression individuel. La réduction de la pression génère des économies d'eau et prolonge la durée de vie des installations privatives et des appareils électroménagers. Ce réducteur relève de la responsabilité des particuliers. Il apparaît intéressant de leur proposer l'installation d'un tel réducteur à l'occasion de l'opération de renouvellement des compteurs.	Négocier un prix pour l'installation des réducteurs de pression (MM. Béridot et Carron) Mettre au point le nouveau contrat (MM. Béridot et Carron) Rédiger la résolution pour l'AG (MM. Béridot et Carron)
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.	La commande de travaux a été établie pour la remise en peinture des quinze candélabres de l'éclairage extérieur.	En attente de l'intervention de l'entreprise (M. Béridot).
c. Station^{mt} gênant	La commande pour l'installation de poteaux en bois afin d'empêcher le stationnement gênant devant le Bellevue, en complément et remplacement des poteaux métalliques existants, ainsi qu'à l'entrée du bloc garages est passée.	En attente de l'intervention de l'entreprise (M. Béridot).
d. Fibre optique	La situation de blocage dans laquelle se trouve la résidence sera évoquée avec M. Paoli, adjoint au maire en charge du développement du réseau Très Haut Débit, lors de la réunion du 08/01 en présence de représentants du CIQ.	Réunion avec M. Paoli le 08/01 (MM. Carron et Poss)

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
5. Ascenseurs		
a. Renouvellement du contrat de maintenance	Le renouvellement du contrat passé avec OTIS en 2010 à la suite de l'opération de rénovation des ascenseurs sera réalisé au cours du prochain mandat du conseil syndical. Le remplacement des contrats ORANGE des lignes fixes téléphoniques pour les alarmes par des contrats de type GSM (cf. 5.b ci-après) interviendra de façon concomitante.	En attente prochain mandat
b. Liaisons pour alarmes	La dépense d'investissement pour installer des liaisons de type GSM pour les systèmes d'alarme, en remplacement des lignes fixes, est estimée à un peu moins de 700 € TTC par ascenseur. Elle pourrait être amortie en quatre ou cinq ans du fait d'un coût annuel d'utilisation moindre. Le conseil syndical doit disposer du mandat de l'AG pour l'autoriser à réaliser cet investissement en même temps que le renouvellement du contrat de maintenance.	Rédiger la résolution pour l'AG (M. Carron)
6. Suivi des dépenses		
a. Bilan dépenses exercice 2013-2014	La vérification définitive pour l'arrêté des comptes a été faite. M. Béridot procèdera aux mises au point pour édition définitive à joindre à la convocation de l'AG. Le bilan s'établit en retrait important par rapport au budget, malgré l'imputation sur l'exercice des régularisations rétroactives du prix du gaz pour les deux exercices antérieurs.	Diffusion au conseil syndical du bilan définitif (M. Béridot).
b. Révision budget	Le conseil syndical valide la proposition de révision du budget proposée par le président du conseil syndical, pour être présentée à la prochaine AG. Le montant total reste inchangé, mais un certain nombre de postes ont été réajustés pour mieux coller à la réalité des dépenses observées dans le dernier bilan, pour afficher les objectifs de gestion, et pour permettre un pilotage plus serré en cours d'année. M. Béridot procèdera aux mises au point pour édition définitive à joindre à la convocation de l'AG.	Diffusion au conseil syndical du projet définitif de révision du budget de l'exercice en cours et du prochain exercice (M. Béridot)
7. Questions diverses		
a. Règlement de copropriété	Les mises à jour du règlement de copropriété réalisées comme suite aux résolutions n°13 et 14 de l'AG du 16 décembre 2005 n'ont jamais été publiées parce que les notaires sollicités par le syndic pour ce faire n'ont pas donné suite. Elles ne présentent pas un caractère prioritaire. M. Béridot relance une demande et précisera le budget correspondant.	M. Béridot relance une demande de publication auprès d'un notaire (rappel).
b. Entretien des parties communes	Une visite conjointe des lieux avec M. Enjalric sera organisée à l'occasion d'une prochaine visite bihebdomadaire du syndic, pour examiner les moyens et mesures à mettre en place pour faciliter la réalisation de ses prestations de ménage et d'entretien des parties communes.	Organiser visite avec M. Enjalric (M. Béridot)
c. Protection incendie <i>(arrêté du 05/02/13)</i>	M. Béridot fait établir un devis pour l'affichage des plans des sous-sols et du rez-de-chaussée ainsi que les consignes à respecter en cas d'incendie dans les halls d'entrée, près des accès aux escaliers et aux ascenseurs.	Faire établir un devis (M. Béridot)

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
8. Prochaine AG et prochaine réunion du conseil syndical		
a. Date AG	La prochaine AG interviendra entre le 9 et le 15 mars prochain. Un compte-rendu d'activité du conseil syndical sera joint à la convocation. Une attention particulière sera portée à la conduite de la réunion par le président de séance.	Date à fixer (M. Béridot)
b. Résolutions spécifiques pour l'AG	Les résolutions spécifiques présentées au vote de la prochaine AG présentées par le conseil syndical concernent les points suivants : 1. marché de travaux des installations électriques (<i>sous réserve résultat de la consultation</i>) 2. prêt copropriété pour financement travaux électriques 3. abattage des pins 4. contrat compteurs d'eau 5. réducteur de pression général 6. travaux en chaufferie (<i>sous réserve résultat de la consultation</i>) 7. liaisons GSM pour alarmes ascenseurs	Rédiger les résolutions
c. Conseil syndical	La prochaine réunion du conseil syndical interviendra après la prochaine AG, à une date qui sera fixée ultérieurement.	En attente prochaine AG.

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