

PARC CÉZANNE – RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

LISTE DES MEMBRES ÉLUS (AG DU 11/03/2015)	M. Barrau ; M. Bayle ; M. Burdett ; M. Carron ; Mme D'Onorio ; M. Furedi ; M. Poss ; Mme Thibault ; Mme Wolkowitsch	DATE DE LA RÉUNION :	22/09/2015
		DATE DE LA DERNIÈRE RÉUNION :	18/05/2015

CONSTITUTION DU BUREAU (RÉUNION DU CS DU 18/05/2015)	Président	M. Carron
	Commission Espaces Verts	Mme D'Onorio, M. Bayle, M. Carron, M. Poss
	Commission Travaux	Mme D'Onorio, Mme Thibault, M. Burdett, M. Carron, M. Poss
	Entretien Parties Communes	M. Barrau, M. Bayle
	Suivi des comptes	Mme Wolkowitsch, M. Poss

	Présents	Excusés	Absents
MEMBRES DU CS	Mmes D'Onorio, Thibault, Wolkowitsch, MM. Barrau, Bayle, Burdett, Carron, Furedi, Poss	-	-
SYNDIC NEXITY	M. Carmille	-	-

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
1. Exécution des décisions de l'AG du 11/03/2015		
a. Contrat de chauffage	<u>Résolution n°16 : Nouveau contrat COFELY</u> – Voir § 3.	
b. Rénovation des installations électriques	<u>Résolutions n°17 à 24 – Réalisation des travaux prioritaires et d'amélioration de l'éclairage intérieur.</u> Les travaux sont en cours. La réception des travaux du bâtiment Hermitage a été prononcée avec des réserves. L'achèvement des travaux pour l'ensemble des bâtiments reste prévu pour fin novembre. Les montants des travaux réévalués au stade des études d'exécution restent très proches de ceux annoncés en AG. La convocation de l'AG extraordinaire des propriétaires concernés par le bloc garage interviendra incessamment. L'opération est l'occasion de faire le point des nombreux contrats souscrits auprès d'EDF. MM. Carmille et Carron se concertent pour instruire la question.	Prochaine réunion de chantier : 25/09 à 8h30 Convoquer l'AG extraordinaire pour les propriétaires du bloc garage (M. Carmille) Instruire le bilan des compteurs EDF (MM. Carmille et Carron)
c. Éclairage extérieur	<u>Résolution n°25 : présentation d'un marché de travaux à la prochaine AG</u> La présentation par M. Sanial d'une première version de l'avant-projet détaillé a pris du retard. L'objectif, conformément au mandat de la dernière AG, reste qu'un projet de marché de travaux, établi à la suite d'une procédure de consultation d'entreprises, soit présenté à la prochaine AG. Le conseil syndical décide cependant de proposer à la prochaine AG de reporter d'un an la réalisation des travaux considérant l'importance de l'effort financier réalisé pour les travaux prioritaires et d'amélioration de l'éclairage intérieur en cours.	En attente de l'étude de M. Sanial

PARC CÉZANNE – RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
d. Contrat de relevé des compteurs d'eau	<u>Résolution n°26 – renouvellement du contrat et changement des compteurs</u> – L'installation des nouveaux compteurs avec télé-relève était prévue pour fin septembre / début octobre, au terme du contrat en cours, au moment du relevé annuel des compteurs. Le nouveau contrat a été signé en bonne et due forme. M. Carmille a relancé l'entreprise pour définir le programme de l'opération.	Organiser l'opération avec l'entreprise (M. Carmille)
e. Contrat ascenseurs	<u>Résolution n°27</u> – Le nouveau contrat avec KONÉ est effectif. La commande pour l'installation des liaisons téléphoniques GSM vient d'être passée. Il conviendra de dénoncer les contrats ORANGE, dès que les nouvelles liaisons seront opérationnelles.	Dénoncer les contrats ORANGE (M. Carmille)
f. Détendeur d'eau	<u>Résolution n°28</u> – Le programme consiste à installer un nouvel appareil dans le local technique de l'Estaque à l'emplacement originel de l'ancien appareil, avec les dispositions nécessaires pour ne pas générer de nuisances sonores. Il consiste également à éliminer l'ancien appareil dans le regard enterré à l'entrée de la résidence et à adapter les équipements connexes en conséquence. Deux entreprises ont été consultées, avec visites sur site, en mars et en mai. Mais aucune n'a remis de devis à ce jour. Il convient de les relancer et de rechercher d'autres prestataires.	Relancer les deux entreprises déjà consultées (M. Carmille). Rechercher d'autres prestataires potentiels (M. Carmille, M. Barrau ...).
g. Abattage du pin n°21	<u>Résolution n°29</u> – L'intervention a été réalisée au mois de juin.	-
2. Gestion des espaces verts		
a. Débroussaillage	L'intervention de remise à niveau de la végétation du talus et de l'emprise de l'ancien canal du Verdon ainsi que du talus situé en limite de propriété au Nord-est du Gd-Pin a été réalisée par l'entreprise Arbres et Collines en juin. Le coût de cette opération sera imputé sur le budget des charges courantes pour l'amélioration des espaces verts.	
b. Contrat d'entretien courant	Le conseil syndical s'est engagé devant l'AG à renouveler le contrat d'entretien courant des espaces verts. M. Carron a adressé au conseil syndical et au syndic une première version du cahier des charges pour servir de base, après discussions internes, à la consultation d'entreprises présélectionnées. Rendez-vous est pris pour le 30/09 afin de discuter en détail de la mise au point de ce document. La liste des entreprises à consulter reste à compléter.	Réunion de mise au point du cahier des charges le 30/09 à 18h chez Mme D'Onorio Recueillir des références pour établir la liste des entreprises à consulter
c. Renouveau^{mt} des plantations et améliorations des espaces verts	Un budget annuel est disponible pour le renouvellement des végétaux et l'amélioration des espaces verts. Pour l'exercice en cours il a été consacré à la remise à niveau des zones forestières de la résidence (cf. § 2 a). Il est nécessaire d'établir un programme pluriannuel, validé par l'AG, pour éviter toute contestation et situation de conflit d'intérêt de la part des membres du conseil syndical en charge de sa mise en œuvre. La mise au point de ce programme nécessite l'assistance d'un prestataire extérieur spécialisé qui reste à trouver.	Rechercher un prestataire spécialisé. Recueillir les avis des entreprises consultées pour le renouvellement du contrat d'entretien courant.

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
<p>3. Chauffage, Eau froide, Eau Chaude Sanitaire</p>		
<p>Le nouveau contrat confié à l'entreprise COFELY par la dernière AG est opérationnel depuis le 1^{er} juillet, y compris la composante fourniture du gaz. Le tarif de gaz retenu est un tarif dérégulé à prix fixe, valeur juin 2015, sur une durée de trois ans. La visite technique de ReneR est intervenue le 30 juin en présence de l'ancien et du nouveau prestataire.</p> <p>Avec l'objectif de consommation en année moyenne de référence fixé au contrat, la baisse du coût de l'énergie permettra de compenser l'accroissement du coût des charges de gestion et de maintenance qui ont augmenté par rapport au précédent contrat du fait du vieillissement des installations.</p> <p>Au démarrage de la prochaine saison, les « courbes de chauffe » (consignes de régulation en fonction de la température extérieure) seront progressivement abaissées en même temps que seront réalisés des contrôles et enregistrements dans les logements, afin de vérifier que la température contractuelle, qui reste la même qu'avec l'ancien contrat, est bien respectée. On escompte que la mise en œuvre de la nouvelle clause d'intéressement sur la consommation générera une économie supplémentaire, grâce à une meilleure gestion par le prestataire, et à l'amélioration de l'isolation thermique à la suite de l'opération groupée de rénovation des huisseries extérieures réalisée en 2014-2015.</p> <p>Il est rappelé que COFELY est seul habilité à intervenir sur le réseau collectif. L'entreprise doit être informée de tout changement envisagé sur les installations de chauffage dans les parties privatives et celui-ci doit être approuvé par elle préalablement aux travaux. Il est rappelé que le remplacement des ventilo-convecteurs fait l'objet d'un bordereau de prix dans le nouveau contrat.</p>		
<p>4. Voirie, Réseaux, Divers (VRD)</p>		
<p>a. Fibre optique</p>	<p>Toujours aucune nouvelle d'ORANGE qui n'a pas répondu à la lettre du président du cs qui lui a été adressée le 11/02/2015 dans le cadre de l'action groupée initiée par le CIQ. Une réunion est programmée avec M. Paoli, adjoint au maire en charge du développement du réseau très haut débit.</p>	<p>Représenter la copropriété à la réunion du 06/10 en mairie annexe (JL Poss)</p>
<p>b. Circulation véhicules</p>	<p>Le programme de réalisation d'un dispositif pour limiter la vitesse des véhicules dans la partie haute de l'allée centrale a été examiné avec une entreprise. Celle-ci a été relancée pour obtenir un devis de travaux. Un ou deux autres devis doivent être recherchés, avec l'objectif de présenter l'opération à la prochaine AG.</p>	<p>Relancer l'entreprise (M. Carmille) et rechercher d'autres devis concurrents (M. Barrau, M. Carmille)</p>
<p>c. Allée piétonne cour des mûriers</p>	<p>La question de la suppression des marches existantes sur l'allée piétonne d'accès à la cour des mûriers depuis la voie d'accès au garage de l'Estaque a été évoquée, considérant les risques de chute et les conditions d'accès spécifiques au bâtiment Hermitage. Des devis sont recherchés pour présenter l'opération à la prochaine AG.</p>	<p>Recueillir au moins deux devis d'entreprises.</p>
<p>5. Suivi des dépenses</p>		
<p>Les dépenses relatives au budget des charges courantes s'établissent à un peu moins de 200 000 €, soit 85% du budget voté par l'AG du 11/03 (236 000 €), soit en retrait important pro rata temporis (96%). Cet écart sera moindre dans le bilan définitif, mais restera important.</p> <p>Le bilan des dépenses présenté à la prochaine AG, outre le bilan annuel des charges courantes, inclura le bilan des dépenses effectives sur l'exercice au titre des travaux exceptionnels votés.</p>		<p>Faire le bilan des dépenses pour travaux exceptionnels votés par l'AG (M. Carmille).</p>

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
6. Questions diverses		
a. Protection incendie <i>(arrêté du 05/02/13)</i>	Deux devis ont été recueillis pour l’affichage réglementaire des plans de sécurité incendie dans les bâtiments. Le conseil syndical et le syndic décident de confier la prestation à l’entreprise FLEURY-FEU, moins disante, et déjà titulaire du contrat d’entretien des extincteurs. Le montant de l’opération s’établit à 1 755 € TTC. Considérant qu’il s’agit d’un affichage obligatoire M. Carmille considère que ce coût peut être imputé sur le budget des dépenses courantes de l’exercice en cours.	Passer commande à FLEURY-FEU (M. Carmille).
b. Contrat NEJ	Le contrat d’entretien des parties communes a été mis à jour sans changement en termes financiers. La nouvelle version est plus explicite quant aux prestations contractuelles. Elle sera mise à disposition des copropriétaires sur le site internet.	Mettre le contrat NEJ à disposition sur le site internet (JL Poss).
c. Procédure et spécific^{ations} menuiseries extérieures	Une note définissant la procédure, les spécifications techniques et les recommandations pour la rénovation des huisseries extérieures a été établie sur la base du retour d’expérience de la récente opération groupée. Le conseil syndical et le syndic valident cette note. Ils décident de la présenter au vote de la prochaine AG pour compléter le règlement de copropriété. Cette note est disponible sur le site internet de la copropriété.	À inscrire à l’ordre du jour de la prochaine AG
d. Interphones	Des dysfonctionnements récurrents d’interphones sont signalés dans plusieurs bâtiments. Le conseil syndical se propose d’instruire la question d’une opération groupée pour rénover les installations devenues obsolètes. M Barrau préparera une brève communication à l’attention de la prochaine AG.	Présenter l’opération à la prochaine AG (M. Barrau)
e. Vide-ordures	La suppression des vide-ordures est préconisée pour des raisons sanitaires et de sécurité (risque incendie). Cette question sera soumise au vote de la prochaine AG.	Pour mémoire
f. Conseil syndical	La prochaine réunion du conseil syndical interviendra en novembre, à une date qui sera fixée ultérieurement.	Fixer date et ordre du jour (M. Carron).

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