

# PARC CÉZANNE – RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

<b>LISTE DES MEMBRES ÉLUS</b> (AG DU 11/03/2015)	M. Barrau ; M. Bayle ; M. Burdett ; M. Carron ; Mme D'Onorio ; M. Furedi ; M. Poss ; Mme Thibault ; Mme Wolkowitsch	<b>DATE DE LA RÉUNION :</b>	<b>14/12/2015</b>
		<b>DATE DE LA DERNIÈRE RÉUNION :</b>	22/09/2015

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

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

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
<b>1. Exécution des décisions de l'AG du 11/03/2015</b>		
<b>a. Contrat de chauffage</b>	<u>Résolution n°16 : Nouveau contrat COFELY</u> – Voir § 4.b.	
<b>b. Rénovation des installations électriques</b>	<u>Résolutions n°17 à 24 – Réalisation des travaux prioritaires et d'amélioration de l'éclairage intérieur.</u> L'AG extraordinaire du 23/11/15 des propriétaires concernés par le bloc garage a voté le programme de travaux correspondant. Tous les travaux sont pratiquement achevés. Une visite conjointe entreprise - maîtrise d'œuvre - maîtrise d'ouvrage aura lieu le 18/12/15 pour la réception des travaux. L'opération a été l'occasion de faire le point des nombreux contrats souscrits auprès d'EDF, des consommations d'énergie électrique, des dépenses correspondantes, et de la ventilation des charges. Des actions ont été prises pour corriger des anomalies mineures et diminuer les dépenses.	Visite conjointe de réception des travaux le 18/12/15. Présenter le bilan de l'opération à l'AG (M. Carron).
<b>c. Éclairage extérieur</b>	<u>Résolution n°25 : présentation d'un marché de travaux à la prochaine AG ordinaire</u> M. Sanial a remis la version provisoire du dossier de consultation des entreprises (DCE) et une estimation du montant des travaux. Une liste provisoire d'entreprises à consulter a été dressée. M. Carron précisera avec M. Sanial les mises au point nécessaires, avant validation du dossier par le conseil syndical et le syndic.  Faute de disponibilité pour la conduite d'opération par le conseil syndical, et pour ne pas reporter la date de l'AG ordinaire 2016 (cf. § 6.d), le marché de travaux ne sera pas disponible pour lui être présenté à cette échéance. Il sera donc demandé à l'AG de renouveler le mandat donné au conseil syndical, pour que lui soit présenté un projet de marché de travaux, établi à la suite d'une procédure de consultation d'entreprises, à l'occasion de l'AG ordinaire 2017.	Finaliser le DCE (MM Carron et Sanial). Présenter le projet à l'AG (M. Carron).

# PARC CÉZANNE – RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
<b>d. Contrat de relevé des compteurs d'eau</b>	<p><u>Résolution n°26 – relevé des consommations d'eau et changement des compteurs</u> – L'installation des nouveaux compteurs avec télé-relève dans le cadre du nouveau contrat n'a toujours pas eu lieu, malgré les rappels répétés du syndic à l'entreprise titulaire du contrat.</p> <p>En complément de l'intervention réalisée sur les équipements en tête du réseau d'eau (cf. § 1f), il est recommandé d'installer des réducteurs de pression individuels pour les appartements où la pression maximum de service peut excéder 3 bars. Il sera examiné la possibilité de coordonner cette opération avec celle du changement des compteurs.</p>	<p>M. Carmille relance à nouveau l'entreprise (lettre AR).</p> <p>Négocier avec elle un prix d'intervention pour la mise en place de réducteurs de pression individuels.</p>
<b>e. Ascenseurs</b>	<p><u>Résolution n°27 – renouvellement du contrat de main tenance</u> – Le nouveau contrat avec KONÉ est effectif. L'installation des liaisons téléphoniques GSM est en cours. Les contrats ORANGE pour les liaisons fixes existantes devraient pouvoir être dénoncés début 2016. Comme suite à l'analyse des consommations d'énergie électrique (cf. § 1b), des investigations sont en cours qui portent sur la puissance souscrite et le changement du mode d'éclairage des cabines.</p>	<p>Dénoncer contrats ORANGE (M. Carmille).</p> <p>Puissances souscrites (KONE)</p> <p>Éclairage cabines (KONE)</p>
<b>f. Équipements de protection du réseau d'eau</b>	<p><u>Résolution n°28</u> – Les travaux de rénovation des équipements de protection en tête du réseau d'eau potable ont été réalisés par l'entreprise MADIS le 13 novembre 2015. La pression maximum de service varie selon la situation des appartements, entre un minimum de 2,5 bars et un maximum de 4,5 bars. Il est recommandé de limiter la pression maximale de service à 3 bars par l'adjonction de réducteurs de pression individuels (voir § 1d). Il conviendra de faire procéder à une opération de maintenance annuelle de ces équipements pour en garantir l'efficacité et la pérennité.</p>	<p>Maintenance annuelle (pour mémoire)</p>
<b>2. Bilan et budget</b>		
<b>a. Bilan 2014-2015</b>	<p>Le bilan des charges courantes de l'exercice 2014-2015 s'établit à 212 474 €, soit en moyenne 29 € par m<sup>2</sup> de surface habitable. Il est en retrait de 10% par rapport au budget voté par l'AG. L'écart s'explique principalement par la dépense d'achat de gaz pour le chauffage qui s'est établie à 60% de la dépense prévisionnelle du fait d'un hiver plus clément que la moyenne, mais aussi du fait d'une amélioration de la performance énergétique (cf. § 4.a).</p>	<p>Présentation à l'AG</p>
<b>b. Budget 2015-2016</b>	<p>Le budget révisé soumis au vote de la prochaine AG s'établit à 235 600 €, au même niveau que le budget précédent. Les dépenses prévisionnelles pour le chauffage et l'ECS sont basées sur le nouveau contrat COFELY, avec l'hypothèse d'une année climatique moyenne.</p>	<p>Présentation à l'AG</p>
<b>3. Gestion des espaces verts</b>		
<b>a. Contrat d'entretien courant</b>	<p>Outre l'entreprise déjà titulaire du contrat d'entretien courant, deux autres entreprises ont été consultées sur la base du cahier des charges établi par le conseil syndical. L'analyse des trois offres recueillies est en cours.</p> <p>Le projet de contrat et les propositions financières des candidats seront présentés à la prochaine AG pour déterminer son choix de l'entreprise titulaire du nouveau contrat.</p>	<p>Finaliser l'analyse des offres (H Carron)</p>

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
<b>4. Chauffage, Eau Chaude Sanitaire</b>		
<b>a. Bilan 2014-2015</b>	Le bilan de la gestion du chauffage sur l'exercice 2014-2015 sera présenté à la prochaine AG. Alors que l'hiver s'est avéré moins clément que l'hiver précédent, la consommation d'énergie de chauffage a très sensiblement baissé du fait de la rénovation d'une part importante des fenêtres au cours de l'exercice et d'une gestion un peu moins laxiste de l'équilibrage du réseau de distribution.	Présenter le bilan de la gestion du chauffage à la prochaine AG (H Carron)
<b>b. Nouveau contrat COFELY</b>	Le nouveau contrat de gestion par COFELY est opérationnel depuis le 1 <sup>er</sup> juillet 2015. Les travaux d'amélioration prévus dans le cadre de la garantie totale (P3) ont été réalisés et seront réceptionnés par le cabinet ReneR. La mise en œuvre des mesures à prendre pour améliorer la performance énergétique est progressive. L'équilibrage complet du réseau de distribution ne pourra être achevé qu'avec des températures extérieures beaucoup moins clémentes que celles observées jusqu'ici.	Visite technique ReneR le 15/12/2015
<b>5. Voirie, Réseaux, Divers</b>		
<b>a. Fibre optique</b>	La convention de raccordement a été renouvelée le 6 octobre 2015. Après avis favorable du conseil syndical sur la base de l'étude technique de raccordement transmise par ORANGE, l'autorisation de réaliser les travaux de branchement des immeubles au réseau collectif a été donnée par le syndic le 14 octobre 2015. Grâce aux actions concertées du conseil syndical avec le CIQ et la mairie, un contact a pu être établi avec un responsable technique ORANGE.	En attente de la réponse d'ORANGE quant au programme prévisionnel des travaux.
<b>b. Circulation véhicules</b>	Malgré de nombreuses relances, il n'a pas été possible de recueillir une proposition de travaux pour la réalisation d'un dispositif de limitation de la vitesse des véhicules dans la partie haute de l'allée centrale.	Pour mémoire.
<b>c. Allée piétonne cour des mûriers</b>	Deux devis de travaux ont été recueillis pour la reconfiguration de l'allée piétonne d'accès à la cour des mûriers depuis la voie d'accès au garage de l'Estaque. Cette opération sera présentée au vote de l'AG.	Présentation de l'opération à l'AG.
<b>6. Questions diverses</b>		
<b>a. Protection incendie</b>	Les panneaux d'affichage réglementaires ont été posés.	
<b>b. Climatiseur</b>	Le conseil syndical donne un avis favorable à la demande d'un copropriétaire pour l'installation d'un système de climatisation sur son balcon-loggia, sous réserve qu'il soit installé de la façon la plus discrète possible afin de ne pas nuire à l'esthétique générale.	Réponse au demandeur (M. Carmille)
<b>c. Interphones</b>	Un premier devis a été recueilli pour réaliser une opération groupée pour rénover les installations devenues obsolètes. D'autres devis sont recherchés pour être présentés à la prochaine AG.	Rechercher autres devis (MM. Carmille et Poss).

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
<p><b>d. Date AG et résolutions spécifiques</b></p>	<p>La date de la prochaine AG ordinaire est fixée au 03 février 2016.</p> <p>La liste des résolutions spécifiques proposées par le conseil syndical est la suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Renouvellement du contrat d'entretien des espaces verts</li> <li>• Renouvellement du mandat au cs pour l'opération de rénovation de l'éclairage extérieur</li> <li>• Travaux de reconfiguration de l'allée piétonne d'accès à la cour des mûriers</li> <li>• Interphones</li> <li>• Mandat au conseil syndical pour le renouvellement du contrat de syndic</li> <li>• Approbation de la procédure relative à la rénovation des huisseries extérieures</li> <li>• Condamnation des vide-ordures</li> </ul>	
<p><b>e. Conseil syndical</b></p>	<p>La prochaine réunion du conseil syndical interviendra après la prochaine AG, à une date qui sera fixée ultérieurement.</p>	<p>Fixer date et ordre du jour</p>

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