

LE PARC CÉZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

LISTE DES MEMBRES ÉLUS <small>(AG DU 09/02/2017)</small>	Mme D'Onorio ; Mme Wolkowitsch ; M. Carron ; M. Füredi ; M. Poss	DATE DE LA RÉUNION : 05/12/2017	
		DATE DE LA DERNIÈRE RÉUNION : 10/10/2017	
	Présents	Excusés	Absents
MEMBRES DU CS	Mme D'Onorio, M. Carron, M. Füredi, M. Poss	Mme Wolkowitsch	-
SYNDIC CG IMMOBILIER	Mme Olivari	-	-
COPROPRIÉTAIRES INVITÉS	Mme Thibault, M. Wolkowitsch	-	-

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
1. Gestion		
a. Bilan des dépenses du budget des charges courantes	Le bilan de l'exercice 2016-2017 s'établit en retrait de 3,3% par rapport au budget, et de 2,6% par rapport à celui de l'exercice précédent. Le coût moyen de l'ensemble des charges courantes rapporté au m ² de surface habitable s'est donc établi sur le dernier exercice à 30 €/m ² , soit en moyenne 2 360 € pour un T3, 2 700 € pour un T4, et 3 500 € pour un T5. La tendance générale sur les douze dernières années correspond à une baisse de -28% en euros constants et de -3,5% en euros courants (sans tenir compte de l'érosion monétaire).	Document pour AG (SO) Présentation AG (HC)
b. Charges pour travaux exceptionnels	Le bilan des dépenses pour travaux exceptionnels décidés par la dernière AG ne sera définitivement connu qu'après achèvement des travaux en cours pour la rénovation de l'éclairage extérieur. Il se situera en léger retrait par rapport à la prévision présentée à la dernière AG. Du point de vue de la tendance générale, on observe que sur les cinq dernières années, ces charges exceptionnelles représentent en moyenne annuelle 26% des charges courantes du dernier exercice, tandis que la moyenne observée sur les vingt-deux dernières années se situe à 32%.	Document pour AG (SO) Présentation AG (HC)
c. Révision du budget	La proposition de révision du budget présentée par le syndic est approuvée par le CS, sous réserve d'ajustement de détails. Le montant global de 230 000 € déjà approuvé par la dernière AG reste inchangé.	Document pour AG (SO)
2. Espaces verts – Travaux hors entretien courant		
a. Dépenses de l'exercice	Les dépenses pour travaux hors entretien courant sur l'exercice clos fin septembre s'établissent à 6 773 €, soit au-delà de la prévision budgétaire de 5000 €. Elles correspondent principalement aux travaux d'égavage/débroussaillage du secteur au Nord du Gd-Pin, aux réparations sur le réseau d'arrosage, mais aussi aux travaux d'amélioration de ce réseau pour profiter de l'opportunité des tranchées réalisées pour l'éclairage extérieur (allée centrale et Gd-Pin).	
b. Programme exercice en cours	Les dépenses déjà réalisées ou engagées, imputées sur le budget de l'exercice en cours, sont voisines de 2000 €. Elles correspondent à la reprise de l'engazonnement de l'allée centrale comme suite aux travaux de l'éclairage extérieur, et à des interventions urgentes sur des arbres pour raisons de sécurité. Le programme des travaux à venir consistera à poursuivre les actions d'amélioration des espaces verts	

LE PARC CÉZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
	<p>commencées à l'occasion des travaux de tranchées pour la rénovation de l'éclairage extérieur. L'action prioritaire portera sur le secteur proche du Gd-Pin pour la reprise des plantations (haie notamment) et du réseau d'arrosage, avec des travaux prévus au printemps prochain. La poursuite du programme sur d'autres secteurs reste à définir en fonction des priorités et du solde qui restera disponible à l'approche de la fin de l'exercice. La nécessité d'intervenir sur la haie du chemin du Marbre Noir proche du bâtiment Hermitage a déjà été identifiée. Des plantations localisées pourront s'avérer nécessaires pour compenser les dommages somme toute réduits causés par les travaux de l'éclairage extérieur. Le montant prévu pour ce poste de dépenses a été porté à 9000 € dans la proposition de révision du budget proposé à l'AG. L'essentiel du programme sera réalisé par Jardins Sestian, titulaire du contrat d'entretien courant, après négociations, plutôt que par un tiers après mise en concurrence, pour des raisons évidentes d'efficacité en matière de coordination et de responsabilité quant à l'obligation de résultat.</p>	
<h3>3. Rénovation de l'éclairage extérieur (résolution n°14 de l'AG du 09/02/2017)</h3>		
<p>a. Avancement</p>	<p>Le chantier cumule à ce jour un retard de plus d'un mois par rapport à l'engagement contractuel, pour cause de livraison beaucoup trop tardive des lanternes, et d'engagements pris par l'entreprise vis-à-vis d'autres clients jugés par elle prioritaires. La reprise des travaux interviendra vendredi 08/12, et l'entreprise s'est engagée à terminer le chantier avant Noël !</p>	
<h3>4. Chauffage</h3>		
<p>a. Bilan de la gestion</p>	<p>Le bilan de la dernière saison de chauffe, et l'épisode de froid intense actuel, le premier depuis le démarrage du nouveau contrat passé avec ENGIE à l'été 2015, a permis de faire le point de la qualité de la gestion de la production et de la distribution de la chaleur pour le chauffage. Du point de vue de l'énergie consommée, la performance obtenue pour la dernière saison de chauffe, ramenée aux conditions de l'année climatique moyenne, s'avère la meilleure, probablement depuis l'origine de la copropriété. Mais de nombreuses plaintes sont apparues au cours du dernier épisode de froid. Après analyse, il est apparu que dans la plupart des cas, l'objectif contractuel d'une température minimale de 21°C de l'air intérieur était respecté, et que la cause des inconforts correspondait à une baisse très importante de la température ressentie par rapport à celle de l'air intérieur, du fait de l'effet des parois froides correspondant aux murs extérieurs ou aux planchers sur locaux non chauffés. Le développement des plaintes pour inconfort au-delà du cercle traditionnel et restreint des logements les plus mal lotis, témoigne en fait d'une distribution de la chaleur bien plus équitable aujourd'hui. Dans le contexte de la gestion antérieure, où la maîtrise de la consommation de l'énergie n'était pas une priorité, le principe consistait à augmenter la production de chaleur sans trop se soucier de sa répartition pourvu que les logements les plus mal lotis ne protestent pas trop fort. Les autres logements ne subissaient pas, ou beaucoup moins, l'inconfort de la température ressentie du fait qu'ils disposaient d'une température de l'air intérieur bien supérieure aux 21°C contractuels, sans contribuer davantage que les plus mal lotis aux dépenses de production de chaleur. On rappelle que l'objectif de 21°C pour la température de l'air intérieur est resté le même depuis plusieurs décennies, si ce n'est depuis l'origine de la copropriété, et qu'il a été validé par l'AG du 11 mars 2015 qui a approuvé le contrat de gestion en cours de validité.</p>	
<p>b. Programme d'amélioration</p>	<p>Le dernier épisode de froid intense a mis en évidence l'impact sur la température ressentie, des investissements récents réalisés pour améliorer la résistance thermique du bâti. Il convient de poursuivre ce programme en reconsidérant la faisabilité des actions déjà identifiées avec le pré-diagnostic énergétique réalisé en 2008 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) isoler les sous-sols ; 2) compléter la rénovation des huisseries extérieures ; 3) reconfigurer la ventilation intérieure des bâtiments ; 4) isoler par l'intérieur les murs extérieurs, au cas par cas et à l'initiative des particu- 	<p>Rendez-vous avec Maison Énergie Habitat Climat en janvier (HC) Constituer un comité de</p>

LE PARC CÉZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
	liers, à l'occasion de travaux de rénovation... D'autre part, il est nécessaire de redresser les inégalités dans la répartition des puissances de chauffe installées. La réalisation du diagnostic énergétique règlementaire s'avère donc indispensable pour élaborer un plan d'action complet et cohérent, en intégrant également toutes les aides disponibles en matière de financement des études et des travaux. Le CS s'appuiera sur l'assistance de la Maison Énergie Habitat Climat (http://www.eco-renovez.fr/pour-les-coproprietes/) pour organiser et mobiliser la copropriété dans sa démarche d'amélioration de la performance énergétique, avec l'objectif de présenter le vote de l'audit énergétique à l'AG 2019.	pilotage (CS et Bénévoles)
c. Incivilités	Des incivilités ont à nouveau été signalées par l'exploitant : vidange quasi totale du réseau de chaleur durant l'été du fait d'interventions non déclarées chez des particuliers ; manœuvres de vannes de réglage qui déstabilisent la distribution de chaleur. Elles sont portées à nouveau à connaissance des copropriétaires pour tenter de mettre leurs auteurs clandestins devant leurs responsabilités.	
d. Visite ReneR	La prochaine visite technique biannuelle interviendra le 14/12 prochain. Seront évoqués la gestion de la distribution de la chaleur par ENGIE, le coût du réchauffage et le comptage de l'eau chaude, et la composante P3 (garantie totale) du contrat passé avec ENGIE.	Compte rendu de visite (Mme Clémens)
5. Réfection de l'étanchéité du toit-terrasse du bloc garages		
a. Contrat de maîtrise d'œuvre	Deux offres d'architectes concurrentes seront présentées au vote de la prochaine AG pour l'étude de la réfection de l'étanchéité du toit-terrasse du bloc-garage et la préparation d'un marché de travaux qui sera présenté au vote de l'AG 2019. La dépense correspondante sera supportée par les quinze propriétaires des box individuels du bloc-garage, mais aussi par les dix propriétaires des box individuels du Ste-Victoire pour lesquels le bloc-garage sert d'accès pour les véhicules.	Résolution pour AG Présentation à l'AG
6. Reprise des désordres en façades		
a. Diagnostic	Deux offres d'architectes concurrentes seront présentées au vote de la prochaine AG pour l'établissement d'un diagnostic des désordres en façades des bâtiments. Ce diagnostic permettra d'établir le programme prévisionnel et le coût d'objectif des travaux. Il sera présenté à l'AG 2019 avec une proposition de suite à donner.	Actualiser offres et rédiger résolution AG (SO). Présenter à l'AG (HC)
7. Aménagement du local Hermitage (résolution n°19 de l'AG du 09/02/2017)		
a. Travaux	Les travaux d'aménagement du local Hermitage sont terminés. Le coût voisin de 2 600 € TTC s'établit très en retrait du maximum autorisé par la dernière AG, soit 4000 € TTC.	-
b. Sanitaires	Les sanitaires sont mis à disposition des prestataires intervenant sur la copropriété, et notamment de NEJ en charge de l'entretien de parties communes. À ce titre celle-ci en assurera l'entretien, sans plus-value sur le contrat.	-

LE PARC CÉZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
c. Archives	Le CS présentera une proposition pour l'acquisition d'un mobilier sommaire aux fins de conservation et de consultation des documents du futur fonds d'archives de la copropriété.	Établir programme et budget mobilier (CS)
8. Révision du règlement de copropriété (résolution n°18 de l'AG du 09/02/2017)		
a. Projet	Une réunion est intervenue le 14/11 entre le syndic, son avocat associé, et les représentants du CS. La discussion a porté sur les commentaires présentés par le CS, et sur le contexte législatif actuellement en pleine évolution. Une note de l'avocat précisera son point de vue.	Note avocat (SO) Présentation AG (HC)
9. Interventions travaux bâtiments		
a. Portes automatiques	L'audit de sécurité des portes automatiques des garages sera réalisé le 11 janvier prochain. La résolution des problèmes liés à l'obsolescence des récepteurs radio (dysfonctionnements des télécommandes) est suspendue aux conclusions de cet audit.	Audit 11/01/18
b. Estaque	La rénovation des peintures des communs (entrée et cage d'escalier) sera présentée au vote de l'AG. Mme Olivari recueille des devis concurrents pour présentation à l'AG.	Recueillir devis (SO)
c. Boîtes aux lettres	La mise en place de boîtes aux lettres extérieures sous les auvents des entrées sera présentée aux votes de la prochaine AG. Madame Olivari recueille les devis complémentaires nécessaires.	Recueillir devis (SO)
d. Interphone Ste-Victoire	Une solution de dépannage a été trouvée pour l'interphone. Deux devis concurrents peuvent être présentés à l'AG pour l'installation d'un nouveau système de visiophonie/interphonie, si les résidents le souhaitent.	Confirmer la demande pour l'AG (SO)
e. Fuites Eaux Usées	Le risque de fuites sur les conduites d'évacuation des eaux usées/vannes (WC) a été identifié dans la plupart des bâtiments. Les cas avérés ont été traités en urgence. Une opération préventive sera proposée à la prochaine AG regroupant tous les autres cas, pour laquelle il convient de rechercher des devis de travaux.	Rechercher devis de travaux pour l'AG (Mme Olivari)
10. Voirie, réseaux, divers		
a. Stationnement	Le changement du côté de stationnement le long de l'allée centrale réalisé à l'occasion des travaux de l'éclairage extérieur est maintenant définitif. Le côté de stationnement le long de la voie au pied du mur de soutènement en façades du Bellevue, Olympia et Ste-Victoire est sujet à controverses. Le côté définitif sera présenté au vote de la prochaine AG.	Résolution pour l'AG (SO)
b. Plan de circulation	Si le choix se porte du côté opposé au mur de soutènement (retour aux conditions antérieures), alors le principe d'un sens unique de circulation depuis l'entrée sur l'avenue des écoles militaires, vers la sortie sur le chemin du Marbre Noir sera présenté au vote de l'AG.	Résolution pour l'AG (SO)

LE PARC CÉZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
c. Réfections chaussée	Les parties de la chaussée de l'allée centrale soulevées par les racines des pins seront traitées dans le cadre des travaux de réfection du chantier de l'éclairage extérieur.	-
d. Parkings	Le coût de la reprise des peintures de marquage des places de parking sera un peu inférieur à 50€ TTC par unité.	Devis complémentaires, et résolution AG (SO)
e. Conduite d'arrosage	La suppression de l'ancienne conduite d'arrosage de l'allée centrale est nécessaire pour supprimer le risque de rupture. Mme Olivari recherche un devis pour intervention dès que possible.	Rechercher devis (SO).
11. Assemblée Générale des copropriétaires		
a. Date	La prochaine AG interviendra dans la deuxième quinzaine de janvier prochain. Mme Olivari proposera un créneau de dates.	Date AG (SO)
b. Ordre du jour	<p>Les points spécifiques à inscrire à l'ordre du jour sont résumés ci-après. Mme Olivari proposera un projet de rédaction des résolutions au CS.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contrat de maîtrise d'œuvre pour la réfection de l'étanchéité du toit-terrasse du bloc – garages. • Diagnostic par l'architecte des désordres en façades. • Réfection des peintures des communs à l'Estaque. • Boîtes aux lettres. • Interphone / visiophone Ste-Victoire (à vérifier). • Réfection des conduites amiante-ciment eaux usées. • Stationnement entre Bellevue et chemin du Marbre Noir. • Sens obligatoire de circulation. • Marquage places de stationnement. 	Rédaction des résolutions (SO)

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