

LE PARC CEZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

LISTE DES MEMBRES ÉLUS (AG DU 09/02/2017)	Mme D'Onorio ; Mme Wolkowitsch ; M. Carron ; M. Füredi ; M. Poss	DATE DE LA RÉUNION : 18/06/2020	
		DATE DE LA DERNIÈRE RÉUNION : 30/01/2020	
	Présents	Excusés	Absents
MEMBRES DU CS	Mme D'Onorio, M. Carron, M. Füredi, M. Poss	Mme Wolkowitsch	-
SYNDIC CG IMMOBILIER	Mme Glatigny, Mme Olivari	-	-
COPROPRIÉTAIRES INVITÉS	M. Chamaret, Mme Thibault, M. Wolkowitsch	-	-

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
1. Assemblée générale – Contrat de syndic		
a. AG du 08/10/2020	L'AG du 17 mars 2020 a dû être annulée pour cause de crise sanitaire. La date du 8 octobre a été retenue pour la nouvelle convocation de l'AG. Les documents préparatoires sont disponibles sur le site web du conseil syndical (http://www.parc-cezanne.fr/AG2020/docs_2020.html).	
b. Contrat de syndic	Le nouveau contrat de syndic présenté au vote de la prochaine AG est celui joint à la convocation de l'AG du 17 mars. Les conditions de rémunération restant inchangées par rapport au précédent contrat.	<i>Revoir clauses horaires réunions/AG</i>
2. Projet VALIMO / villa Joanin		
a. La proposition de VALIMO	Après concertation avec le conseil syndical, le syndic a adressé deux notes à l'ensemble des copropriétaires pour leur transmettre les informations communiquées par le promoteur immobilier VALIMO relatives à son projet de créer un complexe de seize logements sur le site de la villa Joanin. Dans sa lettre du 16 avril 2020, le promoteur propose à la copropriété qu'elle lui cède la parcelle correspondant à l'emprise de l'ancien canal Zola. À défaut, l'accès aux espaces verts dans l'environnement proche du Gd-Pin par la voie d'accès à ladite villa ne serait plus toléré. De fait, l'accès par les engins mécaniques au grand espace naturel situé au Nord du bâtiment Gd-Pin notamment, ne serait plus possible, ce qui renchérirait le coût des opérations récurrentes de débroussaillage et d'entretien des grands arbres. À ce jour aucun permis de construire n'a été affiché. Les informations transmises relatives à ce nouveau projet ont été faussement interprétées par certains copropriétaires comme une proposition du syndic et du conseil syndical de cession de ladite parcelle.	
b. Le point de vue du conseil syndical	<p>Le conseil syndical considère que la parcelle de l'ancien canal Zola constitue un élément essentiel du patrimoine de la copropriété dont elle ne peut pas se séparer considérant l'intérêt général. La végétation qu'elle supporte contribue très largement à la qualité de l'environnement proche des bâtiments Gd-Pin, Ste-Victoire et Olympia. Mais les conditions d'accès pour l'entretien des espaces verts dans l'environnement proche du Gd-Pin constituent également un enjeu très important qui mérite une négociation, sans toutefois justifier la cession de la parcelle.</p> <p>Le conseil syndical considère que l'objectif de la copropriété ne doit pas être de bloquer tout projet sur le site de la villa Joanin, mais de veiller à en limiter dans toute la mesure du possible les impacts négatifs sur l'environnement des logements les plus concernés. La maîtrise du foncier s'est déjà avérée comme un atout majeur pour limiter ces impacts ; la largeur insuffisante de l'emprise disponible pour l'aménagement de la voie d'accès au projet URBAT qui portait sur la réalisation de 23 logements est l'une des principales causes qui ont déterminé le retrait du permis de construire affiché le 25 septembre 2018. Mais elle ne constitue pas un argument définitif pour s'opposer</p>	

LE PARC CEZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
	<p>à un projet qui s'avèrerait légitime au regard des règles d'urbanisme. Les impacts négatifs et les propositions pour les réduire ont déjà été évoqués à l'occasion de la visite organisée sur site le 26 octobre 2018 en présence du représentant du projet URBAT et de résidents des trois bâtiments directement concernés. Ils restent d'actualité et méritent d'être actualisés et pris en compte quel que soit le projet qui pourrait aboutir à la délivrance d'un permis de construire.</p> <p>Le conseil syndical ne dispose d'aucune autre information que celles transmises à l'ensemble des copropriétaires quant au contenu du projet VALIMO. Faute d'un mandat explicite précisant les orientations souhaitées par l'AG, il considère ne pas être en mesure d'engager une négociation et ne souhaite pas donner corps à de fausses interprétations des initiatives qu'il pourrait prendre, comme ce fut le cas pour le projet URBAT.</p>	
C. Suite à donner	Dans ces conditions le conseil syndical ne présentera pas de résolution à la prochaine AG qui pourrait être mal interprétée. Mais un point d'information sera inscrit à l'ordre du jour pour porter à sa connaissance tous les éléments d'information disponibles en ce qui concerne le contexte et les enjeux. Du débat qui pourra intervenir en séance pourront émerger des suggestions pour instruire la suite à donner à la proposition du promoteur ou en cas d'affichage prochain d'un nouveau permis de construire.	
3. Espaces verts		
a. Rénovation et amélioration	Le programme d'amélioration des espaces verts engagé depuis plusieurs années a déjà contribué à améliorer beaucoup la perception positive de la copropriété. Il a pour objectif de concerner à moyen terme la totalité des espaces verts dans l'environnement proche des bâtiments, avec comme critère de priorité la perception de l'impact visuel par le plus grand nombre de personnes, mais sans exclure à terme les zones recluses perçues par un nombre restreint de résidents. La poursuite de ce programme implique des montants de travaux qui nécessitent des décisions explicites de l'AG. Le programme qui sera présenté à la prochaine AG a été défini avec notre prestataire Jardins Sestian. Il porte principalement sur la zone située entre le petit parking et la voie d'accès aux garages du Bellevue, et accessoirement sur la plantation de deux arbres pour anticiper la reconstitution à long terme d'une végétation brise-vue entre le Bellevue et l'Olympia.	<i>Présenter une nouvelle résolution pour l'AG</i>
b. Vols	La copropriété a subi le vol de trois programmeurs commandant les vannes automatiques qui contrôlent le réseau d'arrosage.	
c. Incivilités	Les déjections canines, notamment sur la pelouse de l'allée principale, constituent une nuisance récurrente. Un nouvel affichage des règles sera réalisé.	<i>Affichage incivilités</i>
4. Chauffage		
a. Renouvellement du contrat ENGIE	Le contrat avec ENGIE-COFELY arrivant à échéance fin juin 2020, un nouvel avenant a été négocié et signé pour une durée de cinq ans. Il correspond à une baisse sensible de la composante P1 (coût du MWh chaleur), un montant inchangé de la composante P2 (entretien courant), et une augmentation de 15% de la composante P3 (garantie totale). L'objectif de consommation de l'année climatique moyenne a été abaissé de 4,5%. Le solde de la composante P3 au terme du contrat en cours contribuera au financement, dans le cadre de cette même composante, de la rénovation des vannes des sous-stations et de la mise en œuvre d'un système de télégestion.	<i>Point d'information pour l'AG</i>

LE PARC CEZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
b. Visite technique	La visite de fin de saison de chauffe par notre conseillère technique (cabinet ReneR) interviendra le 25 juin. Il sera notamment examiné le programme des travaux à réaliser dans le cadre de la composante P3, ainsi que le coût des prestations facturées pour les mises hors d'eau des colonnes à la demande des copropriétaires pour des interventions dans les logements.	<i>Visite technique le 25/06/2020.</i>
5. Rénovation de l'éclairage extérieur (résolution n°14 de l'AG du 09/02/2017)		
a. Clôture de l'opération	L'entreprise n'a toujours pas remis son projet de décompte définitif. Le compteur ENEDIS n'est toujours pas opérationnel.	<i>Relancer ENEDIS et l'entreprise</i>
6. Diagnostic Technique Global (DTG) (résolution n°14 de l'AG du 25/03/2019)		
a. Rapport définitif	Le rapport définitif a été remis par SOL.A.I.R. et mis à disposition des copropriétaires sur le site web du conseil syndical (http://www.parc-cezanne.fr/AG2020/DTG/1530_Rapport_Audit_GlobalIndB.pdf). Il servira de référence pour la planification et la définition du programme des travaux exceptionnels qui seront présentés à l'AG au cours des dix prochaines années. Il définit également les étiquettes énergie (classe C) et climat (classe E) des logements de la copropriété qu'il convient de faire valoir dans les communications, publicités et transactions à venir.	
7. Isolation thermique des planchers bas		
a. Travaux financés	L'isolation thermique des planchers bas est l'une des deux actions prioritaires identifiées par le DTG (cf. § 6). À défaut de pouvoir engager les travaux avant le 1 ^{er} septembre prochain, les conditions de financement par les Certificats d'Économie d'Énergie (CEE) ne seront plus aussi favorables qu'attendu pour l'AG du 17 mars. Les offres d'entreprises recueillies seront malgré tout actualisées pour l'AG du 8 octobre, avec les nouvelles conditions de financement.	<i>Devis de travaux pour l'AG avec nouvelles conditions de financement CEE</i>
8. Révision du règlement de copropriété (résolution n°18 de l'AG du 09/02/2017)		
a. Ordonnance	L'ordonnance n° 2019-1101 du 30.10.19 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis est entrée en vigueur le 1 ^{er} juin 2020. Une analyse par l'Agence Nationale d'Information sur le Logement (ANIL) est disponible sur le site web du CS : http://www.parc-cezanne.fr/AG2020/Reforme_du_droit_de_la_copropriete_ANIL_juin_2020.pdf . La mise au point du projet de révision du règlement de copropriété a été différée pour prendre en compte les impacts de cette réforme.	<i>Mise au point du règlement pour l'AG 2021</i>
9. Réfection de l'étanchéité du toit-terrasse du bloc-garages		
a. Résolutions pour l'AG	Les résolutions qui seront présentées à l'AG du 8 octobre sont celles présentées dans la convocation de l'AG du 17 mars. Le point de vue du conseil syndical a été exposé dans son rapport d'activité joint à cette même convocation (http://www.parc-cezanne.fr/AG2020/Rapport_activite_CS_AG2020.pdf).	

LE PARC CEZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
b. Entreprise et maîtrise d'œuvre	L'entreprise SEE sera sollicitée pour s'assurer qu'elle maintient sa proposition dans les mêmes conditions que celles déjà présentées dans la convocation de l'AG du 17 mars. M. Clément sera contacté pour vérifier s'il maintient son offre pour la mission de maîtrise d'œuvre en phase travaux.	<i>Confirmation des offres travaux et maîtrise d'œuvre</i>
10. Réfection de l'étanchéité du toit-terrasse du Bellevue (résolution de l'AGE du 05/12/2019)		
a. Réception des travaux	Les travaux réalisés par l'entreprise ACTISUD décidés par l'AG extraordinaire (AGE) du 05/12/2019 ont fait l'objet d'une réception provisoire le 20/06/2020 avec trois réserves que l'entreprise s'est engagée à lever.	<i>Lever les réserves</i>
11. Réfection de l'étanchéité du toit-terrasse du Ste-Victoire		
a. Maîtrise d'œuvre	Trois offres pour la maîtrise d'œuvre de l'opération de réfection totale de l'étanchéité du toit-terrasse ont été recueillies pour l'AG du 17 mars qu'il convient d'actualiser pour l'AG du 8 octobre. Le programme technique comprendra la reprise des souches de ventilation, si nécessaire, considérant le retour d'expérience de l'étude récemment réalisée pour le bâtiment Bellevue, et les recommandations du DTG en matière d'isolation thermique des planchers hauts (cf. § 6). L'objectif sera de présenter un projet de marché de travaux à l'AG 2022.	<i>Actualiser les offres de maîtrise d'œuvre</i>
12. Contrôle d'accès – Entrée principale avenue des écoles militaires		
a. Barrière ou portail	Deux offres ont été recueillies pour l'AG du 17 mars qu'il convient d'actualiser pour l'AG du 8 octobre. Celle-ci décidera de la solution (barrière ou portail) et du prestataire sur la base des devis qui seront joints à la convocation de l'AG et des informations qui lui seront communiquées en séance par le conseil syndical.	<i>Actualiser les offres</i>
13. Interventions diverses dans les bâtiments		
a. Boîtes aux lettres	Le changement des boîtes aux lettres du bâtiment Gd-Pin sera présenté à la prochaine AG dans les mêmes conditions qu'à la dernière AG (voir convocation de l'AG du 17 mars).	<i>Actualiser les offres</i>
b. Ascenseurs	L'audit quinquennal des ascenseurs a été réalisé. On attend le retour de KONE pour la prise en compte des préconisations.	<i>Retour KONE</i>
14. Voirie, réseaux, divers		
a. Eaux pluviales	La dernière opération de curage du réseau d'eaux pluviales est intervenue en septembre 2013. On reste dans l'attente d'une offre concurrente à celle déjà obtenue pour la réalisation d'une nouvelle opération.	<i>En attente devis entreprises</i>
b. Poteaux incendie	La réparation de la fuite sur la conduite d'alimentation du poteau incendie à l'entrée du chemin du Marbre Noir a été réalisée. Nous restons dans l'attente du retour de la compagnie d'assurance pour la prise en charge du coût de la perte d'eau.	<i>Retour Assurance</i>

LE PARC CEZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
	<p>Les tests réalisés récemment ont montré qu'aucun des deux poteaux incendie ne satisfait à la norme en termes de débit requis, soit 60 m³/h pour une pression amont de 1 bar : 39 m³/h pour le poteau en haut de l'allée centrale ; 21 m³/h pour le poteau à l'entrée sur le chemin du Marbre Noir. Nous sommes dans l'attente du retour du SDIS pour la suppression du poteau à l'entrée du chemin du Marbre Noir. Les motifs susceptibles de justifier cette suppression sont les suivants : débit très insuffisant ; proximité d'un poteau existant sur le réseau urbain ; risque de fuite par corrosion ; risque de pollution du réseau d'eau potable par l'eau stagnante.</p> <p>Dans l'attente de la décision de suppression de ce poteau des purges régulières de l'eau stagnante devront être réalisées.</p>	<p><i>Retour du SDIS</i></p> <p><i>Organiser purges régulières des poteaux</i></p>
c. Équipements de protection eau potable	<p>Les équipements qui contrôlent l'alimentation de la résidence en tête du réseau d'eau potable (clapet antiretour, filtre à tamis, et vanne de régulation de la pression aval) doivent faire l'objet d'un programme de maintenance préventive à raison d'une intervention annuelle pour l'entretien courant, et d'une intervention tous les trois ans pour une maintenance plus lourde (avec démontage).</p> <p>Un devis de travaux a été demandé pour installer un by-pass de la vanne de régulation de la pression pour éviter la coupure générale de l'alimentation pendant les interventions de maintenance.</p>	<p><i>Mettre en œuvre le programme de maintenance préventive</i></p> <p><i>Création d'un by-pass</i></p>
d. Cour des mûriers	<p>Nous sommes dans l'attente de l'intervention commandée pour les réparations ponctuelles du revêtement de la cour des mûriers dont certaines pierres sont désolidarisées.</p>	<p><i>En attente intervention</i></p>

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