

LE PARC CEZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

LISTE DES MEMBRES ÉLUS <small>(AG DU 08/10/2020 ET DU 12/10/2021)</small>	Mme D'Onorio ; Mme Thibault ; M. Burdett ; M. Carron ; M. Manhaval ; M. Poss ; M. Wolkowitsch	DATE DE LA RÉUNION : 06/12/2021	
		DATE DE LA DERNIÈRE RÉUNION : 22/06/2020	
	Présents	Excusés	Absents
MEMBRES DU CS	Mme D'Onorio, Mme Thibault, M. Burdett, M. Carron, M. Manhaval, M. Poss, M. Wolkowitsch	-	-
SYNDIC CG IMMOBILIER	Mme Olivari	-	-

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
1. Gestion		
a. Arrêté cptes	Le contrôle des comptes de l'exercice 2020-2021 sera réalisé par le conseil syndical le 17/12/2021.	<i>Contrôle des comptes</i>
b. Bilans	<p>Le bilan des dépenses de l'exercice 2020-2021 s'établit en léger retrait par rapport au budget voté par l'AG (240 000 €). Ramené à l'année climatique moyenne, la consommation d'énergie pour le chauffage est stable sur les trois dernières années (760 MWh chaleur). La dépense d'achat du gaz s'établit à 49 370 € TTC.</p> <p>La consommation d'énergie électrique (52,8 MWh) est la plus faible enregistrée des sept dernières années. La baisse de consommation pour l'éclairage intérieur (-12%) depuis les travaux de rénovation réalisés en 2015 a permis d'amortir en partie la hausse du tarif.</p> <p>La consommation d'eau par logement est stable sur les sept dernières années : 50 m³ d'eau froide ; 22 m³ d'eau chaude</p>	
c. Renouvellement des contrats	<p>Le nouveau contrat de curage annuel du réseau eaux usées a été attribué à FAP.</p> <p>L'échéance du contrat de syndic est fixée au 19 mars 2023. La prochaine Assemblée Générale (AG) aura à se prononcer sur une mise en concurrence pour le renouvellement du contrat.</p> <p>Mme Olivari signale des difficultés de gestion avec le titulaire du contrat d'assurance de la copropriété. La ristourne annoncée pour 2021 ne semble pas effective. Une remise en concurrence sera réalisée pour renouveler le contrat.</p> <p>Le renouvellement du contrat ascenseurs fera l'objet d'une mise en concurrence (cf. 12 d).</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>Contrat assurance :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ristourne 2021 ? • Recueillir offres concurrentes
2. Espaces verts		
a. Travaux d'amélioration	<i>Résolution n°15 de l'AG du 12/10/2021</i> - L'aménagement des espaces verts dans l'environnement proche du Bellevue décidé par l'AG fera l'objet d'une réunion d'information et d'échanges avec les résidents qui le souhaitent, en présence de Mme Mallard (Jardins Sestian).	<i>Réunion sur site en janvier (visite syndic).</i>
b. Gestion des arbres	Dans le prolongement des recommandations du rapport ONF présenté à la dernière AG, deux résolutions seront présentées à la prochaine AG pour un budget global estimé à 10 000 € : 1) taille de retrait des bois morts et d'adaptation-réduction à proximité des façades ; 2) abattage du pin n°43 implanté dans le talus du canal Zola en façade Est de l'Olympia et classé à risque.	<i>Recueillir au moins deux devis</i>

LE PARC CEZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
3. Chauffage		
a. Visite technique	La visite technique de début de saison de chauffe est intervenue le 18/11/2021. La télégestion de la chaufferie et les informations collectées par les sondes d'ambiance dans les appartements témoins permettront d'ajuster progressivement la distribution de la chaleur pour réduire la consommation d'énergie du fait de l'amélioration de la résistance thermique du bâti à la suite de l'opération d'isolation des planchers bas (cf. 5) et de la rénovation du toit-terrasse du Ste-Victoire (cf. 7).	
4. Rénovation de l'éclairage extérieur (résolution n°14 de l'AG du 09/02/2017)		
a. Compteur ENEDIS	Le compteur ENEDIS est enfin opérationnel depuis septembre 2021, quatre ans après la rénovation de l'éclairage extérieur. Pendant cette période la consommation d'énergie est restée extrapolée sur la base de la consommation antérieure aux travaux de rénovation. Un suivi de la consommation effective sera réalisé par le conseil syndical pour établir les bases d'une réclamation s'il s'avère qu'elle est substantiellement inférieure à la consommation avant rénovation, comme attendu.	<i>Suivi de la consommation d'énergie</i>
5. Isolation thermique des planchers bas (résolution n°26 de l'AG du 08/10/2020)		
a. Contrôle	SOCOTEC a procédé au contrôle qualité des travaux réalisés en juin dernier par ISOLIS. Les travaux ont été jugés de bonne qualité.	
b. Confort	Les retours des résidents des rez-de-chaussée sont très positifs quant à l'amélioration du confort thermique.	
c. Économie d'énergie	Les sondes d'ambiance installées dans les appartements témoins permettront à ENGIE d'ajuster progressivement la gestion de la distribution de la chaleur pendant la saison de chauffe en cours pour générer les économies d'énergie escomptées.	
6. Révision du règlement de copropriété (résolution n°18 de l'AG du 09/02/2017)		
a. Publication	Le syndic a sollicité un notaire pour la publication du règlement de copropriété validé par la dernière AG.	<i>Publication</i>
7. Réfection de l'étanchéité du toit-terrasse du Sainte-Victoire (AG extraordinaire du 02/07/2021)		
a. Travaux	La réception des travaux est prévue le 10/12/2021. Une visite sera organisée en novembre 2022 à l'approche de la fin de l'année de garantie de parfait achèvement en présence du syndic, de l'entreprise, et du maître d'œuvre, pour clôturer l'opération.	<i>Réception travaux Visite de fin de période de garantie</i>
8. Réfection de l'étanchéité du toit-terrasse du bloc-garage (résolution n°13 de l'AG du 12/10/2021)		
a. Maîtrise d'œuvre	La mission de maîtrise d'œuvre confiée à SOL.A.I.R. par la dernière AG a commencé. Le rapport de diagnostic sera remis incessamment. La présentation du marché de travaux reste prévue pour la prochaine AG.	<i>Rapport diagnostic</i>

LE PARC CEZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
9. Portail automatique – Entrée principale avenue des écoles militaires (résolution n°17 de l'AG du 12/10/2021)		
a. Portail	Un rendez-vous sur site avec AAM sera organisé dès que possible pour préciser les conditions d'établissement de la déclaration de travaux exemptée de permis de construire.	<i>Demande préalable</i>
10 Bâtiment Arlequin – Porte garages (résolution n°28 de l'AG du 12/10/2021)		
a. Remplacement	Le remplacement de la porte automatique des garages de l'Arlequin est prévu le 21 décembre prochain.	<i>Remplacement</i>
11 Eau potable		
a. Renouvellement de la conduite d'amenée	À l'occasion des travaux votés par l'AG du 8/10/2020 pour faciliter les interventions de maintenance de l'équipement de protection en tête du réseau d'eau potable, il a été mis en évidence un état de dégradation très avancé de la canalisation d'amenée entre l'avenue des écoles militaires et le local technique de l'Estaque. Il existe donc un risque important d'interruption du service de l'eau potable pour l'ensemble de la résidence. Des devis de travaux seront recherchés pour proposer à la prochaine AG de la remplacer.	<i>Devis de travaux</i>
12 Ascenseurs		
a. Mise en conformité	<i>Résolutions n°33 à 46 de l'AG du 12/10/2021</i> - Les travaux de mise en conformité préconisés par le contrôle quinquennal ont été votés par la dernière AG. Les appels de fonds viennent d'être lancés. La planification des travaux sera précisée avec KONE.	<i>Planification</i>
b. Diagnostic amiante	KONE a notifié la présence de fibres d'amiante sur les portes intérieures de la cabine d'un ascenseur. Des prélèvements seront réalisés le 13 décembre prochain sur tous les ascenseurs par un prestataire spécialisé pour établir les diagnostics amiante.	<i>Diagnostic amiante portes intérieures</i>
c. Portes cabines	Selon les PV d'AG, les portes intérieures des cabines des ascenseurs ont été installées en 1992 pour le bâtiment Ste-Victoire, en 1990 pour tous les autres bâtiments. Elles ont donc toutes une trentaine d'années. KONE a notifié le fait qu'elles sont vétustes et la cause de dysfonctionnements ; plusieurs cas récents de blocage de personnes ont été enregistrés. Leur remplacement sera proposé au vote de la prochaine AG.	<i>Offres concurrentes pour remplacement</i>
d. Renouvellement du contrat	Des propositions concurrentes pour le renouvellement du contrat de maintenance (de type « étendu ») seront recueillies et proposées au vote de la prochaine AG.	<i>Offres pour contrat type « étendu »</i>
13 Voirie Réseaux Divers		
a. Réseau EU	Le conseil syndical donne son accord pour valider la proposition de l'entreprise FAP pour l'opération de curage annuel du réseau d'eaux usées. Elle devrait pouvoir intervenir en juin prochain.	<i>Curage en juin 2022</i>

LE PARC CEZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
b. Cour des mûriers	Les investigations réalisées avec l'entreprise FAP au niveau de la cour des mûriers pour définir les conditions du raccordement du futur réseau de drainage du toit-terrasse du bloc-garages au réseau Eaux Pluviales ont permis d'identifier un certain nombre d'erreurs du plan de récolement des réseaux Eaux Usées et Eaux Pluviales établi en 2007.	
14 Recharge des véhicules électriques		
a. Maîtrise d'œuvre	Le conseil syndical souhaite disposer de l'assistance d'un maître d'œuvre spécialisé pour l'aider à définir un programme d'aménagement pour l'installation de bornes individuelles de recharge des véhicules électriques dans les box-garages et de bornes extérieures collectives. Mais considérant les priorités, cette question ne pourra pas être présentée au vote de la prochaine AG. Une brochure d'information est disponible sur le site web du conseil syndical.	<i>À instruire</i>
15 Divers		
a. VMC	La mise en œuvre du principe de la ventilation mécanique contrôlée (VMC) des logements est l'une des mesures préconisées par le Diagnostic Technique Global (disponible sur le site web du conseil syndical). L'objectif visé est l'amélioration du confort sanitaire. Une demande formelle d'inscription de cette question à l'ordre du jour de la prochaine AG a été adressée au syndic par le gestionnaire d'un logement du Gd-Pin. L'assistance d'un maître d'œuvre est indispensable pour instruire cette opération qui concerne tous les logements de la résidence. Un projet de contrat sera présenté à la prochaine AG.	<i>Recueillir deux ou trois offres de maîtrise d'œuvre</i>
b. Désordres en façades	Dans l'attente d'une opération globale qui reste à instruire, les travaux les plus urgents sont traités au cas par cas : notamment les infiltrations d'humidité dans les logements ou les risques de chutes de matériaux.	<i>Traiter les cas urgents au cas par cas</i>
c. Climatiseur	Une pompe à chaleur vient d'être installée de façon non conforme au règlement de copropriété, en loggia, en dépit des recommandations du syndic après avis du conseil syndical. Celui-ci souhaite que le syndic prenne l'avis d'un avocat spécialisé pour décider de la suite à donner, en considérant également les autres installations non conformes réalisées sans autorisation préalable du syndic.	<i>Consultation avocat</i>
d. Boîtes aux lettres	<i>Résolutions n°32 de l'AG du 12/10/2021 – Ste-Victoire</i> - Les appels de fonds ont été lancés. La date d'installation sera précisée ultérieurement.	<i>Date installation</i>

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