

# LE PARC CEZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

<b>LISTE DES MEMBRES ÉLUS</b> <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	<b>DATE DE LA RÉUNION : 16/05/2022</b>	
		DATE DE LA DERNIÈRE RÉUNION : 06/12/2021	
	<b>Présents</b> (par visio conférence)	<b>Excusés</b>	<b>Absents</b>
<b>MEMBRES DU CS</b>	Mme Thibault, M. Burdett, M. Carron, M. Manhaval, M. Wolkowitsch	Mme D'Onorio ; M. Poss	-
<b>SYNDIC CG IMMOBILIER</b>	Mme Glatigny	-	-

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
<b>1. Contrat de syndic</b>		
<b>a. Renouvellement</b>	L'échéance du contrat de syndic est fixée au 19 mars 2023. La prochaine AG aura à se prononcer sur une mise en concurrence pour le renouvellement du contrat à l'AG 2023. Le conseil syndical proposera à l'AG du 22 juin prochain de le dispenser d'une remise en concurrence dans la perspective d'un renouvellement du contrat.	<i>Dispense AG de mise en concurrence</i>
<b>2. Renouvellement du contrat d'assurance de la copropriété</b>		
<b>a. Assurance multirisques</b>	Le contrat d'assurance multirisques est souscrit auprès de Nexity Solutions Assurances (AXA) depuis 2013. La cotisation annuelle s'est établie à 12 264 € pour l'exercice 2020-2021. Le syndic a obtenu une offre beaucoup moins chère (-27%) de MP Assurances (Groupama). Mais les garanties présentées par AXA restent beaucoup plus intéressantes que celles présentées par Groupama. Dans ces conditions, le conseil syndical considère que les conditions ne sont pas réunies pour décider d'un changement de prestataire. Cette question mérite d'être instruite pour présenter à l'AG 2023 une proposition de renouvellement du contrat.	<i>Instruction pour l'AG 2023</i>
<b>3. Espaces verts</b>		
<b>a. Amélioration</b>	<i>Résolution n°15 de l'AG du 12/10/2021</i> - Les travaux d'amélioration des espaces verts dans l'environnement proche du Bellevue seront réalisés incessamment.	<i>Travaux en mai</i>
<b>b. Entretien des arbres</b>	Les travaux d'entretien des arbres selon les recommandations de l'ONF présentées à l'AG 2021 seront présentés au vote de l'AG du 22 juin prochain. Ils portent sur le retrait des bois morts et des retraits et adaptations de branches sur deux arbres proches des façades. Deux offres concurrentes seront présentées à l'AG du 16 juin prochain. Le budget est voisin de 2 540 €.	<i>AG 2022</i>
<b>c. Pin n°43</b>	Pour donner suite à la recommandation de l'ONF, la proposition d'abattre le pin n°43 situé dans le talus du l'ancien canal ZOLA en face de l'Oympia sera présentée au vote de l'AG du 22 juin prochain.	<i>AG 2022</i>

# LE PARC CEZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
<b>4. Chauffage</b>		
<b>a. Gaz</b>	<p>L'achat du gaz a représenté une dépense de 49 390 €, soit 21% des charges courantes du dernier exercice comptable. La baisse du tarif d'énergie dans le cadre de l'avenant n°2 au contrat de gestion de la chaufferie en vigueur depuis juillet 2020 a permis de limiter la dépense d'énergie pour le chauffage des logements à 9% par rapport à l'exercice précédent, à comparer à l'augmentation de 19% de la consommation. S'agissant d'un tarif à prix fixe, avec une échéance au 30 juin 2024, la copropriété se trouve protégée contre la très forte hausse du prix du gaz dans le contexte économique général actuel.</p> <p>L'efficacité énergétique des isolations thermiques des planchers bas de tous les bâtiments et des toits-terrasses du Bellevue et Ste-Victoire récemment réalisées seront évaluées au terme de la saison de chauffe actuelle.</p> <p>Pour maîtriser davantage encore la consommation d'énergie, contribuer à la réduction des très fortes tensions actuelles sur le marché du gaz, et participer à la transition énergétique, le CS propose au vote de l'AG 2022 de réduire de 1°C la température contractuelle actuellement fixée à 21°C dans les logements.</p>	<p><i>Bilan isolations thermiques bâtiments</i></p> <p><i>Réduction température (AG 2022)</i></p>
<b>b. Visite technique</b>	La prochaine visite technique de la chaufferie en présence de notre conseil (cabinet ReneR) et d'ENGIE interviendra au mois de juin. À cette occasion il sera notamment discuté de la gestion du programme P3 pour une meilleure information du conseil syndical.	<p><i>Visite technique en juin</i></p>
<b>5. Rénovation de l'éclairage extérieur (résolution n°14 de l'AG du 09/02/2017)</b>		
<b>a. Consommation énergie</b>	Un suivi de la consommation effective sera réalisé par le conseil syndical pour établir les bases d'une réclamation auprès du fournisseur d'énergie s'il s'avère qu'elle est substantiellement inférieure à la consommation avant rénovation de l'éclairage extérieur, sur la base de laquelle l'énergie a été facturée pendant les quatre années durant lesquelles le compteur électrique était resté hors service.	<p><i>Suivi de la consommation d'énergie</i></p>
<b>6. Révision du règlement de copropriété (résolution n°8 de l'AG du 12/10/2021)</b>		
<b>a. Publication</b>	Le nouveau règlement validé par l'AG 2021 est en cours d'examen par le notaire, avant publication au service de la publicité foncière.	<p><i>Publication</i></p>
<b>7. Réfection de l'étanchéité du toit-terrasse du Sainte-Victoire (AG extraordinaire du 02/07/2021)</b>		
<b>a. Travaux</b>	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.	<p><i>Visite de fin de période de garantie</i></p>
<b>8. Réfection de l'étanchéité du toit-terrasse du bloc-garage (résolution n°13 de l'AG du 12/10/2021)</b>		
<b>a. Maîtrise d'œuvre et</b>	Une réunion sur site est intervenue le 5 janvier 2022 au cours de laquelle le projet proposé par le maître d'œuvre a été présenté et discuté avec les copropriétaires présents.	

# LE PARC CEZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
<b>programme des travaux</b>	Le dossier de consultation des entreprises et le rapport d'analyse des offres peuvent être consultés sur le site web du conseil syndical. Celui-ci présente la proposition du CS et du syndic pour le choix des quatre entreprises impliquées dans la réalisation du programme de travaux. Le budget global de l'opération est estimé à 136 000 € TTC.	<i>Réalisation des travaux (AG 2022)</i>
<b>9. Portail automatique – Entrée principale avenue des écoles militaires (résolution n°17 de l'AG du 12/10/2021)</b>		
<b>a. Réalisation du portail</b>	La mairie a délivré l'autorisation de réaliser le portail en date du 6 mai 2022. Il sera procédé incessamment à l'affichage règlementaire et à la commande des travaux par Aix-Automatisme. Une note d'information sera diffusée et une communication sera faite à l'AG du 22 juin prochain pour information des résidents et des copropriétaires.	<i>Affichage Commande AAM Note d'information</i>
<b>10 Renouvellement de la conduite d'amenée de l'eau potable</b>		
<b>a. Programme</b>	La conduite d'amenée de l'eau potable depuis le compteur général à l'entrée sur l'avenue des écoles militaires jusqu'au local technique de l'Estaque est vétuste et sous-dimensionnée par rapport au débit requis pour les deux poteaux incendie. Il existe un risque très important qu'une fuite majeure intervienne avec pour conséquence l'interruption du service de l'eau pour l'ensemble de la résidence pour une durée non maîtrisée. Il est donc proposé à l'AG 2022 de procéder au renouvellement de cette canalisation. Deux devis d'entreprises ont pu être recueillis, qui seront présentés à l'AG 2022. Le budget de l'opération est estimé à 37 000 € TTC.	<i>AG 2022</i>
<b>11 Ascenseurs</b>		
<b>a. Mise en conformité</b>	<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 et votés par la dernière AG ont été réalisés.	
<b>b. Maintenance</b>	Le renouvellement du contrat de maintenance sera présenté au vote de l'AG 2024 au terme du contrat en cours depuis le 1 <sup>er</sup> juin 2015, après préavis de six mois et mise en concurrence.	<i>AG 2024</i>
<b>c. Renouvelm<sup>nt</sup> des portes cabines</b>	Le Conseil Syndical propose que le changement de toutes les portes automatiques des ascenseurs soit réalisé en même temps que le renouvellement du contrat de maintenance, après mise en concurrence. Le budget prévisionnel est estimé à 14 000 € TTC pour chaque ascenseur. Une part importante de ce coût est liée à la présence d'amiante, à cause des mesures de prévention du risque sanitaire.	<i>AG 2024</i>
<b>12 Désordres en façades</b>		
<b>a. Travaux</b>	Les désordres en façades concernent un certain nombre de nez-de-balcons, des éclats et fissurations de la pierre tendre, des désordres du béton armé et des enduits. Un inventaire a été réalisé en mars 2022. Un devis d'entreprise a pu être recueilli qui sera présenté au vote de l'AG 2022. Un autre devis concurrent est attendu.	<i>AG 2022</i>

# LE PARC CEZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
	Le budget s'établit à un peu moins de 20 000 € TTC pour l'ensemble des sept bâtiments, dont 2000 € environ pour l'Hermitage et le Ste-Victoire, 2500 à 3000 € pour l'Arlequin, l'Estaque, l'Olympia et le Gd-Pin, et un peu plus de 4 000 € pour le Bellevue.	
<b>13 Ventilation des logements – Gd-Pin</b>		
<b>a. Gd-Pin</b>	La rénovation du système de ventilation des logements est l'une des mesures préconisées par le Diagnostic Technique Global récemment réalisé pour l'ensemble de la copropriété. 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.	<i>Contrat de maîtrise d'œuvre - AG 2022</i>
<b>b. Maîtrise d'œuvre</b>	L'assistance d'un maître d'œuvre est nécessaire pour définir le programme des travaux pour l'ensemble du bâtiment. Une offre du cabinet SOL.A.I.R. a été recueillie qui sera présentée au vote des copropriétaires du Gd-Pin à l'occasion de la prochaine AG. Sa mission sera de préparer un projet de marché de travaux pour l'AG 2023.	
<b>14 Voierie &amp; réseaux divers</b>		
<b>a. Réseau EU</b>	Le contrat d'entretien du réseau d'eaux usées a été confié à l'entreprise FAP. L'opération de curage annuelle interviendra en juin.	<i>Curage en juin</i>
<b>15 Prochaine AG</b>		
<b>a. Date</b>	La prochaine AG interviendra le 22 juin 2022.	
<b>b. R. d'activité</b>	Le rapport d'activité du conseil syndical est mis à disposition sur le site web. Il sera joint à la convocation de l'AG	
<b>c. Résolutions spécifiques pour l'AG</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en concurrence pour le renouvellement du contrat de syndic.</li> <li>• Travaux d'entretien des arbres.</li> <li>• Abatage du pin n°43.</li> <li>• Baisse de la température contractuelle de chauffage des logements.</li> <li>• Travaux de réfection du toit-terrasse végétalisé du bloc-garages.</li> <li>• Renouvellement de la conduite d'eau potable.</li> <li>• Reprise des désordres en façades.</li> <li>• Ventilation Gd-Pin.</li> <li>• ...</li> </ul>	

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