

PARC CÉZANNE

Assemblée générale
du 1^{er} avril 2014
Rapport du conseil syndical



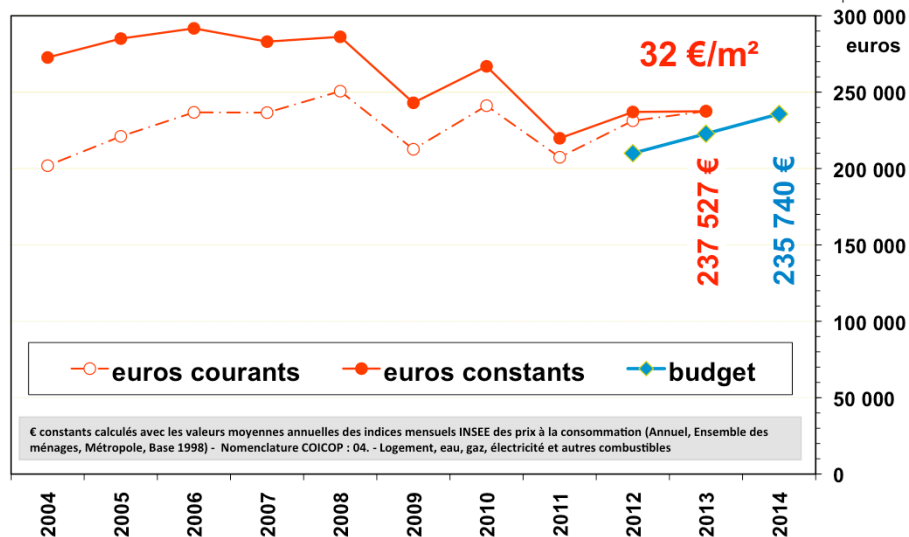
www.parc-cezanne.fr

Ordre du jour



- 1 – 2 – 3** : Président de séance ; scrutateurs ; secrétaire
- 4 – 5 – 6 – 7** : [Approbation comptes 2013 ; quitus ; budgets](#)
- 8** : Renouvellement mandat NEXITY
- 9** : Gestion bancaire
- 10** : [Rapport activité CS](#)
- 11** : Désignation membres CS
- 12 / 13 / 14** : Seuils montants travaux
- 15** : [Menuiseries extérieures](#)
- 16** : [Installations électriques](#)
- 17** : [Espaces verts](#)
- 18** : [Abattage pin](#)
- 19** : Réfection cour des mûriers
- 20** : Peinture cage escaliers Estaque
- 21** : Peinture descente garage Olympia
- 22** : Vie de l'immeuble

Évolution des charges courantes



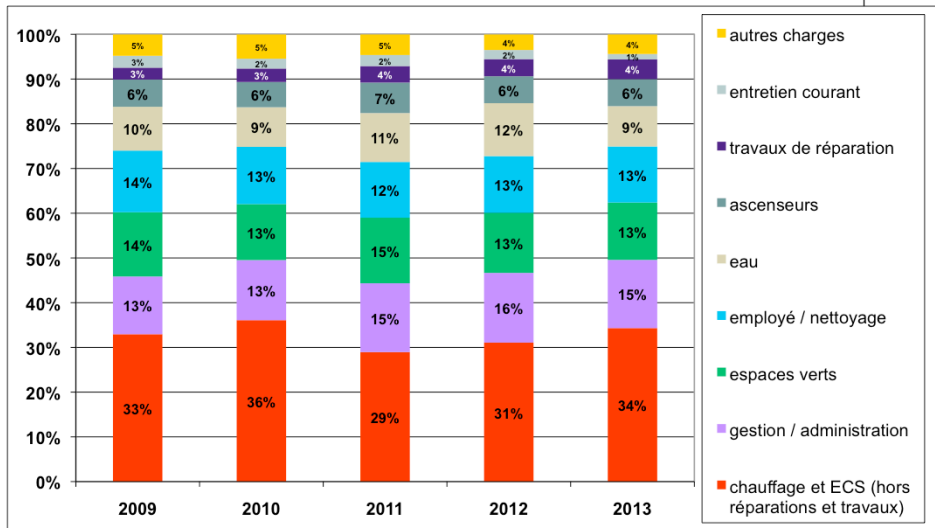
1 avril 2014

AG Parc Cézanne / Conseil Syndical

3

1. Il s'agit des charges courantes ;
2. non compris les charges « travaux » votées spécifiquement en AG (voir diapo 13);
3. Dépense globale stable sur les 3 dernières années (depuis passage au gaz), en-dessous de 240 000 €.
4. Réalisation 2013 : 237 527 € (au lieu 240 128 € sur bilan joint à convocation).
5. Rectification par rapport au document du syndic : - 2 601 € (solde facturation opération chaufferie 2010) .
6. + 14 727 € = +6,6% par rapport au budget de 222 800 €
7. L'écart s'explique principalement par :
 - Gaz : + 7 700 €
 - Réparations chauffage : + 3 310 € (dont casse réseau angle Hermitage)
 - Réparations bâtiments : + 2 722 € (dont porte garage Arlequin)
8. 32 €/m² de surface habitable.
9. Budget 2014 :
 - 235 740 € ; même niveau que bilan 2013, avec comme hypothèses :
 - chauffage hiver moyen
 - budgets assurance et eau arrosage en baisse
 - Ce qui laisse un peu de marge pour des dépenses de petits travaux de réparation (charges bâtiment) en hausse

Évolution des charges Ventilation par natures (%)



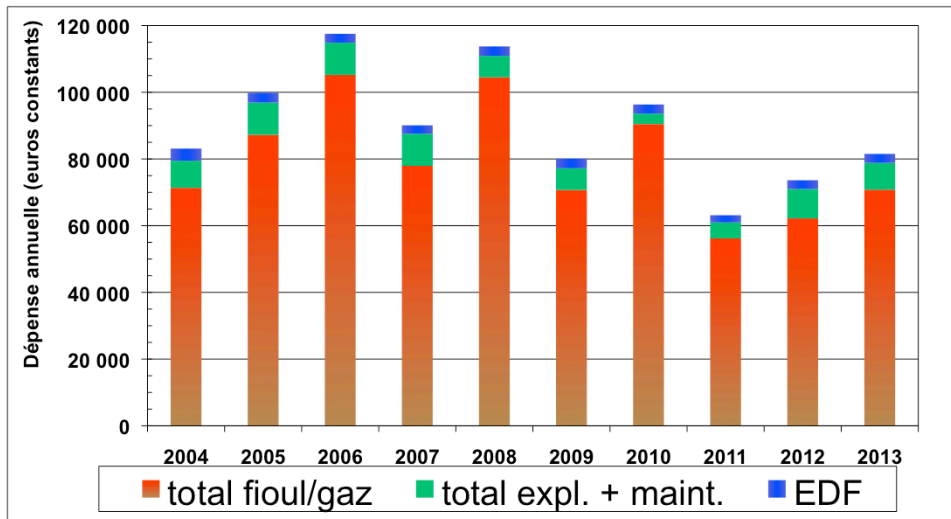
1 avril 2014

AG Parc Cézanne / Conseil Syndical

4

1. La ventilation des charges par natures reste stable.
2. Chauffage et ECS = 1/3 environ des charges courantes
 - 1^{er} poste de dépense → vigilance, poursuivre économies énergie
3. Voir détail ci-après pour les cinq postes les plus importants.

Charges chauffage et ECS : 34% des charges courantes



1 avril 2014

AG Parc Cézanne / Conseil Syndical

5

1. 81 500 €, dont presque 90% pour le gaz ;
2. 34% du montant total des charges en 2012 ;
3. 3^e année de fonctionnement au gaz ;
4. augmentation du poste gaz ;
5. voir détails diapo suivante.

Chauffage et Eau Chaude

Évolution 2013/2012 (d'après ReneR)



- **Énergie de Chauffage**
 - Rigueur de l'hiver (DJU) : +10%
 - Énergie gaz (kWh) : +3%
 - Dépense (€) : +9%
- **Énergie Eau Chaude**
 - Volume (m³) / énergie gaz (kWh) : +22%
 - Dépense (€) : +30%
- **Énergie gaz totale : ≈ 150 kWh/m²**
- **Dépense globale (énergie et fonctionnement) : +10%**
- **Économies d'énergie depuis la rénovation de la chaufferie (2010) = 115% de l'investissement**

1 avril 2014

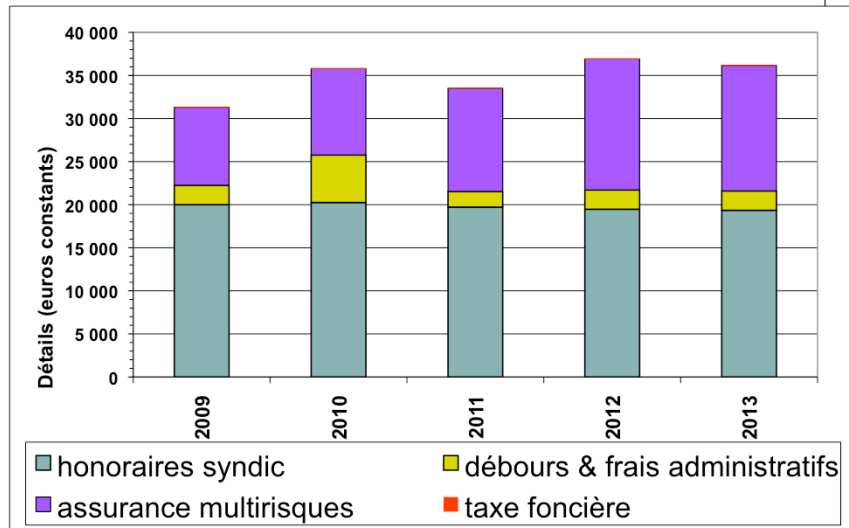
AG Parc Cézanne / Conseil Syndical

6

1. Synthèse du bilan annuel établi par ReneR
2. Chauffage :
 - Hiver 2013 plus rigoureux (+10% dju),
 - mais énergie supplémentaire limitée (+3% en kWh) au détriment du confort !
 - le prix moyen du gaz a augmenté de l'ordre de 6%
 - Dépense +9%
3. Eau Chaude
 - Augmentation très importante en volume +22%
 - Conjuguée à la hausse du prix de l'énergie
 - Soit +30%
4. La consommation totale d'énergie gaz est juste inférieure au seuil de 150kWh/m² séparant les classes C et D du classement DPE.
5. Au total, avec les charges de fonctionnement (P1, P2, P3, ReneR) : +10%
6. **Économie réalisée depuis la rénovation de la chaufferie : 136 800 €, soit 115% de l'investissement. Le retour sur investissement s'est avéré deux fois plus rapide que prévu : moins de 3 ans au lieu de 6 annoncés.**
7. Changement de contrat début 2014 pour la fourniture du gaz

Gestion & administration :

15% des charges courantes



1 avril 2014

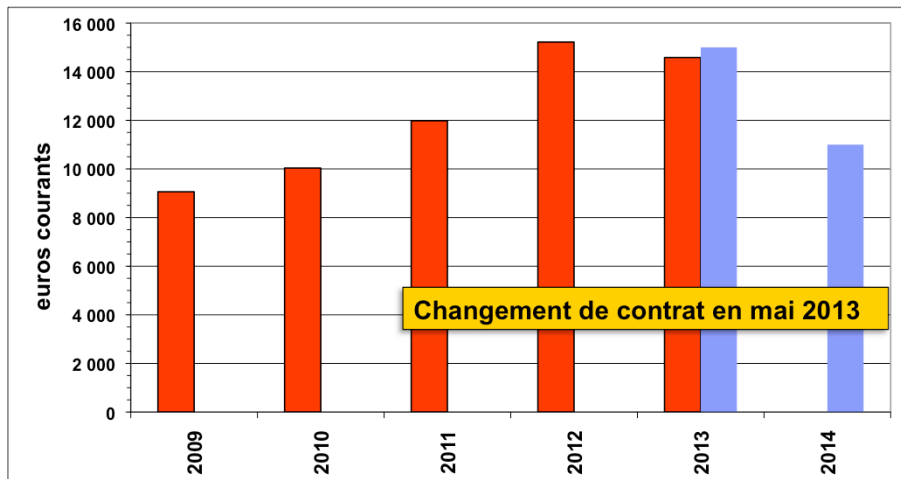
AG Parc Cézanne / Conseil Syndical

7

1. 36 200 €, dont 19 350 € pour honoraires syndic, et 14 600 € d'assurance.
2. 2^e poste de dépenses
3. 15 % du montant total des charges
4. Honoraires et frais annexes syndic : stables à 22 000 € environ
5. Assurance multirisque : voir diapo suivante

Assurance multirisque

(partie des frais de gestion)



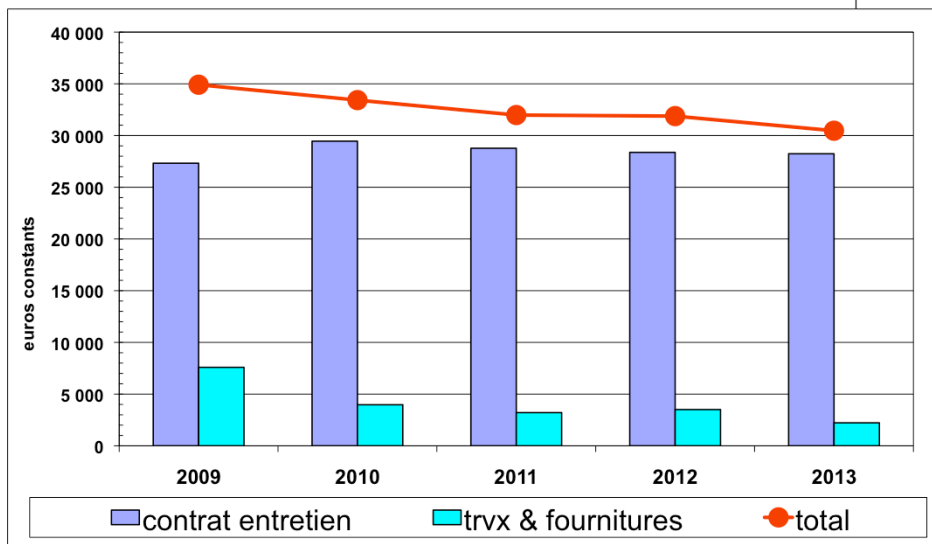
1 avril 2014

AG Parc Cézanne / Conseil Syndical

8

- Budget stabilisé en 2013 après fortes hausses continues depuis 2009, du fait du changement de contrat intervenu en mai dernier
- Budget en forte baisse en 2014 (- 4000 €)

Espaces verts : 13% des charges courantes



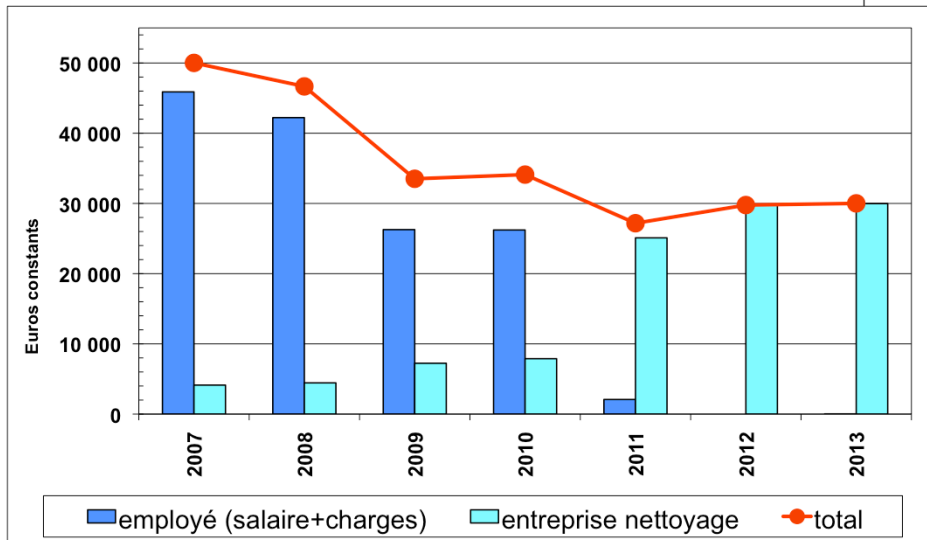
1 avril 2014

AG Parc Cézanne / Conseil Syndical

9

1. 30 500 € en légère baisse continue depuis cinq ans
2. 3^e poste de dépenses : 13%
3. Contrat EVS (M. Lerda) :
 - Dépense stable à 28 240 € TTC
 - 93% de la dépense
 - La dépense par ha (foncier moins bâtiments) est 20% plus élevée qu'aux Hameaux de la Torse.
 - Mais il faudrait comparer plus en détail les prestations.
 - Le contrat de 2006 mérite d'être renégocié au moins en ce qui concerne la définition des prestations.
4. Plantations, fournitures :
 - 2 226 € en 2013
 - En baisse significative depuis cinq ans
 - pour un budget de 2 000 €, reconduit en 2014
 - Le même effort que les Hameaux de la Torse pour élagage et plantations correspondrait à 3 600 € pour la surface du Parc Cézanne.

Nettoyage parties communes : 12,5% des charges courantes



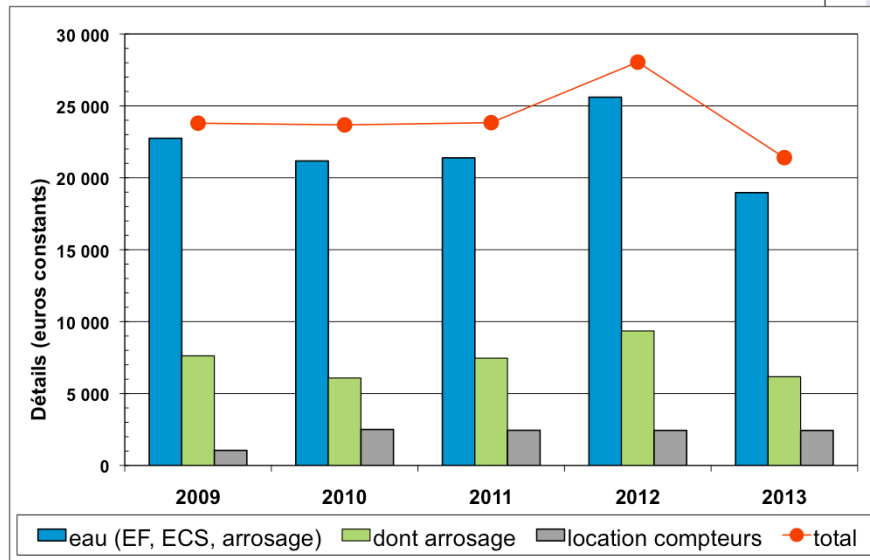
1 avril 2014

AG Parc Cézanne / Conseil Syndical

10

1. 4^e poste de dépenses : 12,5%
2. Dépense stable sur les 5 dernières années
 - à 30 000 € environ
 - baisse de 40% par rapport à 2007

EAU : 9% des charges courantes



1 avril 2014

AG Parc Cézanne / Conseil Syndical

11

1. 5^e poste de dépenses
2. Tous usages confondus en bleu, plus compteurs en gris
3. Dont arrosage en vert
4. Dépense globale en baisse
5. L'effet compteur vert n'est pas encore enregistré (décalage de facturation).
6. Retour sur investissement compteur vert à présenter l'an prochain
7. En même temps qu'un diagnostic de la ventilation des charges d'eau chaude et froide.

Rapport d'activités du conseil syndical



- Exécution des décisions de l'AG 2013
- Instruction des propositions à l'AG 2014
- Menuiseries extérieures → résolution n° 15
- Installations électriques → résolution n° 16
- Espaces verts → résolutions n° 17 et 18

Exécution des décisions de l'AG 2013



Dépenses exceptionnelles décidées par l'AG du 19/02/2013								
n° résol. AG 2013	Opérations		charges communes			charges bât. / garages		
			coût prévis.	coût effectif	écart	coût prévis.	coût effectif	écart
16	Alarme inondation	chaufferie	1 099 €	1 099 €	0 €			
17	Analyses légionelles	eau chaude	957 €	957 €	0 €			
18	Arrosage / Compt. vert	ENB	8 006 €	1 320 €	9 434 €	1 429 €		
		VILLE D'AIX		2 493 €				
		EVS		5 621 €				
19	Menuiseries extérieures	maîtrise d'œuvre M. Massol	4 784 €	5 845 €	1 061 €			
20	Installations électriques	maîtrise d'œuvre M. Sanial	7 500 €	5 178 €	-2 322 €			
21	Réseaux EU/ EV/EP	insp. générale ; curage EP	2 365 €	1 605 €	-760 €			
28 et 29	Étanchéité terrasse	Hermitage				42 843 €	42 843 €	0 €
30	Réf. peintures	Estaque				3 381 €	3 382 €	1 €
31	parties comm.	Ste-Victoire				12 392 €	12 392 €	0 €
32	Contrôle d'accès		0 €	0 €				
montant global			24 710 €	24 118 €	-592 €	58 616 €	59 016 €	401 €

1 avril 2014

AG Parc Cézanne / Conseil Syndical

13

Bilan de l'exécution des nombreuses décisions de la dernière AG

1. Alarme inondation : elle est opérationnelle ; budget tenu.
2. Analyses légionelles :
 - Analyses réalisées
 - Budget tenu
 - Note d'information aux copropriétaires pour mesures de précaution
 - Chasses des colonnes prévues au contrat DALKIA mais pas encore réalisées
3. Compteur vert :
 - Dépassement budget de 1400 €
 - Pour cause de casse d'un câble électrique non signalé , alimentant les deux lampadaires du Gd-Pin
 - Bilan à faire l'an prochain sur retour d'investissement
4. Menuiseries extérieures :
 - Consultation des entreprises et marché de travaux (sujet développé plus loin)
 - Léger dépassement / assiette de l'assurance de l'architecte plus importante
5. Installations électriques :
 - Choix d'un maître d'œuvre et étude (sujet développé plus loin)
 - Dépense beaucoup moins importante que le montant maximum autorisé
6. Réseaux EU / EP :
 - Inspection générale et plan des réseaux : réalisé ; en attente du rapport vidéo.
 - Curage EP réalisé (réseau obstrué au niveau des avaloirs)
7. Étanchéité terrasse Hermitage réalisée dans le budget
8. Réfection peintures :
 - Estaque
 - Ste-Victoire
9. Contrôle d'accès :
 - Approche du coût d'une fermeture totale ou partielle :
 - 90 à 130 000 € d'investissement ;
 - 4 à 5 000 € de charges courantes (fonctionnement et provisions)
 - Vidéo surveillance :
 - visite avec une entreprise qui n'a pas donné suite ;
 - retour d'expérience des Hameaux de la Torse : invest. :15 000 TTC en 2012 ; entretien annuel : 310 €/TTC ; visualisation : 110 €/unité
 - Nécessité de refaire l'éclairage extérieur en priorité
 - Pas de conclusion à ce stade . Quelle suite donner ?

Charges exceptionnelles 2014



Décisions spécifiques soumises au vote de l'AG 2013		coût prév. / charges		n° résolution AG
		générales	bâtiments / garages	
Menuiseries extérieurs	Conformité des travaux privatifs	0 €		15
Installations électriques	Maîtrise d'œuvre -> marché travaux	2,4% ≈ 4 700 €		16
Arbres	Élagage – émondage	< 15 000 €		17
Pin penché	Abattage	< 2 500 €		18
Cour des mûriers	Réfections ponctuelles dallage	1 140 €		19
Réfection peintures	Cage escalier Estaque		< 8 000 €	20
	Escalier descente Olympia		< 1 000 €	21
montant global prévisionnel		< 23 340 €	< 9 000 €	

1 avril 2014

AG Parc Cézanne / Conseil Syndical

14

Menuiseries extérieures (1/11)



- I. Consultation des entreprises**
- II. Les matériels sélectionnés**
- III. Les coûts**
- IV. Les demandes exprimées**
- V. Procédures à venir**
- VI. Résolution de l'AG 2014**

1 avril 2014

AG Parc Cézanne / Conseil Syndical

15

1. Le changement des fenêtres n'est pas obligatoire !
2. Objet de la présentation :
 - Compte rendu du mandat confié par la dernière AG
 - Éléments d'information pour ceux qui souhaitent intégrer cette opération
 - Éléments d'information pour vote de la résolution n°15

Menuiseries extérieures (2/11)

I. Consultation des entreprises



1. **Maîtrise d'ouvrage** : mandat AG 2013 au syndic et conseil syndical
2. **Maîtrise d'œuvre** : M. Massol architecte DPLG
3. **Présélection entreprises** : 6 candidats
4. **Consultation** : 3 offres
5. **Choix de l'entreprise BELISOL** :
 - a. **conformité façades,**
 - b. **performances,**
 - c. **prix**

1 avril 2014

AG Parc Cézanne / Conseil Syndical

16

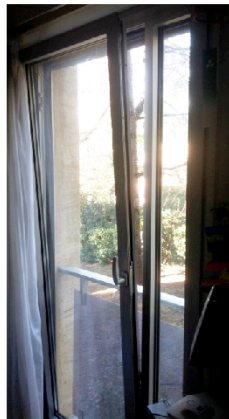
1. Exécution du mandat de la dernière AG
2. Coût maîtrise d'œuvre
 - 5 686 €
 - 1,5%
3. Visites in situ entreprises
4. Trois désistements
5. Choix de BELISOL
 - Meilleure offre sur chacun des trois critères
 - Expérience du Parc Cézanne

Menuiseries extérieures (3/11)

II. Matériels sélectionnés



Portes-fenêtres



1 avril 2014

AG Parc Cézanne / Conseil Syndical

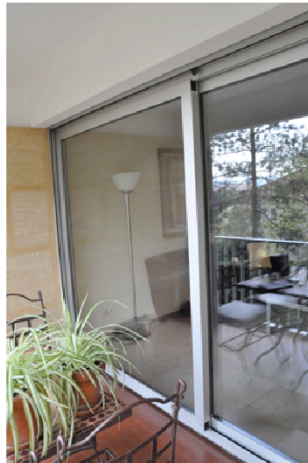
17

1. Profilés aluminium sections rectangulaires
2. Respect des proportions des surfaces vitrées entre vantaux
3. Tolérance dimensionnelle des profilés (respect des normes)
4. Teinte : aluminium anodisé - mat naturel
5. Options : oscillo-battant ; couleur intérieure

Menuiseries extérieures (4/11)

II. Matériels sélectionnés

Baie vitrée et volet



1 avril 2014

AG Parc Cézanne / Conseil Syndical

18

1. Baies-vitrées : mêmes principes que pour portes-fenêtres
 - Profilés aluminium sections rectangulaires
 - Respect des proportions des surfaces vitrées entre vantaux
 - Tolérance dimensionnelle des profilés (respect des normes)
 - Teinte : aluminium anodisé - mat naturel
 - Options : oscillo-battant ; couleur intérieure
2. Volets :
 - Lames plates
 - Pas de 40 mm
 - Aluminium thermo-laqué façon anodisé
 - Éligible au CIDD (performance thermique additionnelle)
3. Amélioration résistance thermique des coffres bois
4. Bouches d'aération dans les coffres bois (sauf cuisine)
5. Reprises enduits/peintures non comprises

Menuiseries extérieures (5/11)

III. Coût des travaux



Coût travaux TTC par type d'ouverture (solution de base)			
Menuiseries	Baies vitrées coulissantes	T5 - T4b	3 113 €
		T3 - T4a	3 267 €
	2 vantaux	Ch. T4a - log. T5	2 043 €
	Portes-fenêtres		1 214 €
	Fenestrons	T5	694 €
Volets	Pour baies vitrées coulissantes	T5 - T4b	1 097 €
		T3 - T4a	1 145 €
		Ch. T4a - log. T5	869 €
	Pour portes-fenêtres		658 €

1 avril 2014

AG Parc Cézanne / Conseil Syndical

19

1. TVA 5,5% cette année ; pas garantie l'an prochain
2. Ces prix sont garantis si le chiffre d'affaire effectif est compris entre :
 - Un minimum de 280 000 € TTC environ (-20%)
 - Un maximum de 440 000 € TTC environ (+25%)
3. Réduction de 3% si le CA dépasse 440 000 € TTC

Menuiseries extérieures (6/11)

III. Coût des travaux



Coût des travaux par type d'appartement			
Prix de base – TTC _{5,5%}			
Type	Menuiseries (toutes ouvertures - avec options teinte et oscillo-battant)	Volets (tous, avec motorisation et commande centralisée)	Total
T3	7 160 €	3 280 €	10 440 €
T4a	9 240 €	4 150 €	13 390 €
T4b	8 310 €	3 890 €	12 200 €
T5	13 670 €	5 200 €	18 870 €

1 avril 2014

AG Parc Cézanne / Conseil Syndical

20

1. Rappel des chiffres annoncés à l'AG 2013

Montant TTC	T3	T4a	T4b	T5
Fenêtres	9 000	11 800	10 700	17 500
Fenêtres + volets	11 900	15 400	14 200	18 800

1. Chiffre d'affaire global provisoire voisin de 300 000 € TTC

- > 280 000 € limite basse de garantie des prix de l'offre
- Mais < 440 000 € limite haute pour le rabais de 3%

2. Aides financières sous conditions de ressources (voir note) :

- CIDD
- Prime exceptionnelle 1350 €

Menuiseries extérieures (7/11)

III. Coût des travaux



Coût de la maîtrise d'œuvre

Appartement	T3		T4		T5	
nombre d'ouvertures traitées	1	2 et plus	1 ou 2	3 et plus	1, 2, ou 3	4 et plus
coût TTC	220	440	220	440	220	440

1 avril 2014

AG Parc Cézanne / Conseil Syndical

21

1. Forfait par logement :

- 440 € TTC
- Soit 2,3% pour T5 ; à 4% pour T3
- Avec rabais de 50% pour une rénovation partielle

Menuiseries extérieures (8/11)

IV. Demandes exprimées (1/2)



Bilan des demandes exprimées au 31 mars 2014

Nombre total de participants (sur 75)		30		40%	
nombres et types d'ouvertures extérieures par type de logement	nombre d'ouvertures existantes	Quantités à rénover			
		fenêtres		volets roulant	
portes-fenêtres (tous appart.)	325	95	29%	79	24%
Baies-vitrées séjours T3 et T4a	25	9	36%	6	24%
Baies-vitrées séjours T4b et T5	50	19	38%	13	26%
Baies-vitrées chambres T4a	18	4	22%	3	17%
Baies-vitrées loggias T5	25	3	12%		
Fenestrons séjours T5	25	4	16%		
Total général	468	134	29%	101	24%

1 avril 2014

AG Parc Cézanne / Conseil Syndical

22

1. Bilan provisoire ; nouvelles demandes possibles avant le 15 avril
2. Avec 30 demandes déjà exprimées, l'objectif de 25 demandes est déjà dépassé.
3. Mais le chiffre d'affaire de référence
4. 29 % du parc de fenêtres,
5. 24% des volets

Menuiseries extérieures (9/11)

IV. Demandes exprimées (2/2)



Bât. / étage	T3/T4a	T4b	T5	
Arlequin	rdc	Juste	Mirallès	Carron
	1 ^e			
	2 ^e	Lamy-Blanchet		Cochet Maina
Bellevue	rdc		Monteil	
	1 ^e			
	2 ^e			Clouet
Estaque	rdc	Roblin	Mahé Des Portes	Mille
	1 ^e		Furedi	
	2 ^e			
Olympia	rdc	Vincentelli	Wolkowitsch	Berthon
	1 ^e		Genthon	
	2 ^e	Brackman	Arbod	
Ste-Victoire	rdc	Mesle		
	1 ^e			
	2 ^e			Devesa
Hermittage	rdc	Thom		Rigal
	1 ^e	Chicard	Vincent	
	2 ^e			Levrel
Gd Pin	rdc		Renucci	
	1 ^e			
	2 ^e		Sibille	

1 avril 2014

AG Parc Cézanne / Conseil Syndical

23

Menuiseries extérieures (10/11)

V. Procédures à venir



- Opération groupée
 - Résolution AG 2014 (règlement intérieur)
 - Commandes fermes début mai
 - Travaux

- Rénovations individuelles ultérieures
 - Demande préalable
 - Analyse syndic et cs
 - Vote AG (règlement intérieur)

Menuiseries extérieures (11/11)

VI. Résolution n°15 AG 2014



Dans le cadre du mandat confié par l'Assemblée Générale du 19 février 2013, le syndic et le conseil syndical, assistés par M. MASSOL, architecte DPLG, ont procédé à une consultation d'entreprises pour réaliser dans le cadre d'une opération groupée, les travaux de rénovation des huisseries extérieures chez un certain nombre de copropriétaires de la résidence. À l'issue de cette consultation, le choix s'est porté sur l'offre de l'entreprise BELISOL, mettant en œuvre les matériels suivants :

Menuiseries extérieures :

Les baies vitrées coulissantes des séjours seront fabriquées par PROFEL – BELISOL ; la référence du produit est P200.

Les baies vitrées coulissantes des chambres des T4a et des loggias fermées des T5 seront fabriquées par SOMALU (profils RAYNERS) ; la référence du produit est « Cuervo Classique HP ».

Les portes-fenêtres et fenestrons seront fabriqués par PROFEL – BELISOL ; la référence du produit est la gamme ELITE.

Tous ces produits mettent en œuvre des **profilés d'aluminium de sections rectangulaires**, comme les menuiseries d'origine. Du côté extérieur les menuiseries subiront un traitement d'anodisation ; **la teinte sera donc mat naturel (métal nu technique), identique aux menuiseries existantes. Les dimensions des surfaces vitrées et leurs proportions entre vantaux pour une même ouverture seront identiques à celles des menuiseries d'origine** pour ne pas créer de rupture dans le rythme des façades, avec la tolérance minimale requise pour le respect des normes actuelles.

Volets roulants :

Les volets roulants seront fabriqués par PROFALUX ; le nom du produit est PRESTO.

Une attention particulière a été portée aux hauteurs et teintes des lames pour minimiser l'impact visuel par rapport aux volets d'origine dont les hauteurs de lames ne correspondent plus aux normes actuelles. Les volets seront constitués de **lames aluminium plates** doubles parois, comme les volets installés à l'origine. **La largeur des lames (le « pas ») est fixée à 40 mm.**

Les performances thermiques des produits sélectionnés sont compatibles avec celles exigées pour être éligibles au Crédit d'Impôt Développement Durable. Elles participeront donc à l'amélioration de l'efficacité énergétique de la résidence, au bénéfice de l'ensemble des copropriétaires.

Considérant ces dispositions, et **en référence à l'article 7 du règlement de copropriété, l'Assemblée Générale autorise les copropriétaires participant à l'opération groupée, à faire réaliser les travaux de rénovation de leurs huisseries extérieures avec les matériels proposés par l'entreprise BELISOL, comme décrits ci-dessus.**

Le syndic et le conseil syndical veilleront à ce que les dispositions prévues pour le respect de l'harmonie des façades soient bien respectées. Il sera rendu compte de l'exécution de cette résolution dans les comptes rendus des réunions du conseil syndical ainsi qu'à l'occasion de l'Assemblée Générale ordinaire qui clôturera le prochain exercice budgétaire.

Installations électriques (1/8)



- **Mandat AG 2013**

- Choisir un maître d'œuvre
- Présenter un programme de travaux à l'AG 2014

Installations électriques (2/8)



Maître d'œuvre : Lumière & Couleurs (M. Sanial)



Missions		Périmètre	Honoraires	Année
Tranche ferme (TF)	étude (APS/APD)	1. Travaux prioritaires 2. éclairage intérieur 3. éclairage extérieur 4. alimentation box-garages	4 914 € TTC	2013
Tranche conditionnelle 1 (TC1)	DCE, Analyse des offres marché travaux	1. Travaux prioritaires 2. éclairage intérieur	2,4% (≈4 700 € TTC)	2014
Tranche conditionnelle 2 (TC2)	D ^{ion} Ex ^{ion} Travaux, Assistance réception	1. Travaux prioritaires 2. éclairage intérieur	1,6%	2015

1 avril 2014

AG Parc Cézanne / Conseil Syndical

27

1. Trois offres :

- SOLAIR,
- SYBEREC Ingénierie
- Lumière et Couleur consultant (M Sanial)

2. Avantages SANIAL

- Beaucoup moins cher (auto-entrepreneur ; pas de TVA) !
- Compétence spécifique en éclairage (ex. Sisteron)

Installations électriques (3/8)



Travaux prioritaires

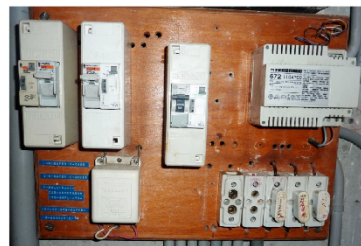
Coût total TTC (TVA 10%)	Coût TTC par bâtiment		Coût TTC par appartement		
			T5	T4	T3
94 000 €	Arlequin, Bellevue, Olympia, Ste-Victoire	13 800 €	1 340 €	1 060 €	940 €
	Estaque, Hermitage, Gd-Pin	13 000 €	1 690 €	1 350 €	1 190 €



1 avril 2014



AG Parc Cézanne / Conseil Syndical



28

1. Équipements :

- des placards électriques bâtiments aval compteur EDF
- du coffret départ éclairage extérieur.

2. Travaux indispensables

- pour mise en conformité des installations communes (vétusté, obsolescence)
- À réaliser à court terme

3. Estimation maîtrise d'œuvre niveau APD.

4. C'est deux fois plus cher qu'annoncé l'an dernier sur la base d'un simple diagnostic !

5. Prix plus faibles escomptés après mise en concurrence.

Installations électriques (4/8)



Éclairage intérieur

Coût total TTC (TVA 10%)	Coût TTC par bâtiment		Coût TTC par appartement		
			T5	T4	T3
110 000 €	Arlequin, Bellevue, Olympia, Ste-Victoire	16 700 €	1 630 €	1 300 €	1 150 €
	Estaque, Hermitage, Gd-Pin	14 400 €	1 880 €	1 500 €	1 320 €



1 avril 2014

AG Parc Cézanne / Conseil Syndical



29

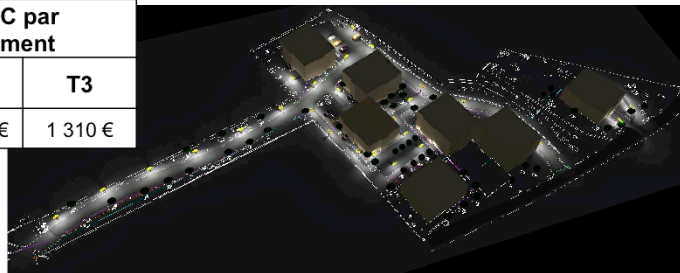
1. Hall d'entrée, paliers, cage d'escalier, locaux en sous-sol, blocs garages
2. Travaux nécessaires :
 - pour améliorer le confort et la sécurité
 - BAES obligatoires dans les garages
 - Détecteurs de présence, LED,
 - Moindre consommation électrique (budget moyen actuel : 4000 €)
3. Mais non urgents
4. Estimation maîtrise d'œuvre niveau APD.
5. C'est beaucoup plus cher qu'annoncé l'an dernier !
6. Prix plus faibles escomptés après mise en concurrence.

Installations électriques (5/8)



Éclairage extérieur

Coût total TTC (TVA 10%)	Coût TTC par appartement		
	T5	T4	T3
120 000 €	1 860 €	1 480 €	1 310 €



1 avril 2014

AG Parc Cézanne / Conseil Syndical

30

1. Éclairage actuel peu performant :

- Faible niveau d'éclairage
- Discontinuités, zones d'ombres
- Sources interdites depuis le 1^{er} janvier 2014
- 60% de la lumière est perdue vers le ciel (pollution)
- Commande automatique peu performante

2. Programme :

- Amélioration de l'éclairage sur les circulations primaires et secondaires
- Candélabres : 12 à hauteur de feu 5m + 18 à 4m
- Luminaires : décharge céramique ; LED ultérieurement
- Horloge astronomique
- Réseau câbles sous gaine (incluant la gaine déjà posée en 2012)
- Réservations (coût marginal) pour portails automatiques (?)

3. Objectifs attendus :

- Action prioritaire pour la sécurité des personnes et des biens (dégradation véhicules)
- Confort
- Économie d'énergie (mais le budget moyen est modeste 1 400 €)
- Diminution de la pollution lumineuse

4. Travaux non prioritaires

5. Budget très important

Installations électriques (6/8)



Alimentations électriques des garages pour recharge des véhicules électriques

Branchement EDF commun <i>À répartir au prorata du nombre de branchements individuels</i>	Branchement individuel
5 400 € TTC (10%)	4 200 € TTC (10%)

Borne MODE 3 – 7 kW



1 avril 2014

AG Parc Cézanne / Conseil Syndical

31

1. L'examen de cette question par l'AG va devenir obligatoire (Grenelle 2)
2. Programme :
 - Compteur EDF commun
 - Tableau divisionnaire :
 - un départ par garage
 - avec protection et comptage secondaire
 - Une ligne dédiée par garage dans chemins de câbles
 - Borne individuelle de 7 kW (recharge rapide et protégée).
3. Puissance disponible -> ErDF ?
4. Coût à répartir : 5 400 €
5. Branchement individuel : 4 200 €
6. Y a-t-il des personnes intéressées à court-moyen terme ?

Installations électriques (7/8)

Programme d'action



- **Décision AG 2014**
 - **Marché de travaux pour AG 2015 :**
 - Travaux prioritaires (tranche ferme)
 - Éclairage intérieur (tranche conditionnelle)
 - **Affermir la 2^e mission de M. Sanial (4 700 €)**
- **2015 : Réalisation des Travaux**
 - Travaux prioritaires (tranche ferme)
 - Éclairage intérieur (tranche conditionnelle)
- **Éclairage extérieur : suite à préciser !?**
- **Bornes recharge électriques : à la demande !**

Installations électriques (8/8)

Résolution n°16



L'Assemblée Générale confie au syndic, de concert avec le conseil syndical, la mission de **préparer un projet de marché de travaux** relatif aux installations électriques des parties communes de la résidence. Il comportera une tranche ferme correspondant aux **travaux prioritaires**, et une tranche conditionnelle portant sur **l'amélioration de l'éclairage intérieur**, selon le programme général défini dans le rapport d'avant-projet détaillé établi par le cabinet Lumière et Couleur en janvier 2014. La validation de **ce projet de marché sera présentée au vote de l'AG qui clôturera le prochain exercice**. S'ils sont approuvés, les travaux seraient donc réalisés au cours de l'année 2015.

L'Assemblée Générale décide d'affermir la tranche conditionnelle n°1 du contrat de maîtrise d'œuvre confié au cabinet Lumière et Couleur (M. Sanial), correspondant à la rédaction du dossier de consultation des entreprises, l'analyse des offres, et la préparation du marché de travaux. **Le taux d'honoraires est fixé à 2,4% du montant du marché de travaux.**

Compte tenu de son coût prévisionnel important, **l'amélioration de l'éclairage extérieur est reportée à une date ultérieure**. La question sera examinée par l'Assemblée Générale qui clôturera le prochain exercice.

Le projet d'alimentation des garages pour la **recharge des véhicules électriques** permettra de répondre aux éventuelles **demandes individuelles** qui pourront se manifester. Seules les réservations nécessaires au niveau du tableau général seront prises en considération dans le cadre du programme de travaux prioritaires.

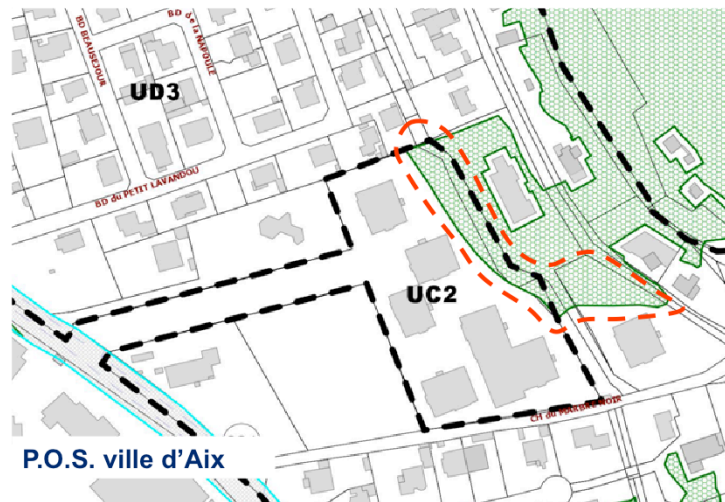
Gestion des espaces verts (1/9)



- Le contexte règlementaire
- Gestion et aménagement
- Résolutions AG n°17 et 18

Gestion des espaces verts (2/9)

Espace Boisé Classé (EBC)



1 avril 2014

AG Parc Cézanne / Conseil Syndical

35

1. Zone définie au POS de la Ville d'Aix
2. Article L. 130-1 du Code de l'urbanisme
3. Obligation d'une déclaration administrative avant toutes coupes et abattages d'arbres
4. Cette contrainte devra être retranscrite dans le contrat d'entretien des espaces verts

Gestion des espaces verts (3/9)

Risque incendie de forêt



- **Le Parc Cézanne est dans la zone dite « exposée »** définie par l'arrêté préfectoral du 09/12/2013 relatif à la définition des espaces exposés aux risques d'incendie de forêt
- **Le débroussaillage est obligatoire** au titre de l'arrêté préfectoral n°163 du 29/01/2007 relatif au débroussaillage [...] des espaces sensibles aux incendies de forêt
- **Le risque de propagation est très faible :**
 - Le débroussaillage pratiqué dans le cadre du contrat d'entretien est conforme à l'arrêté préfectoral
 - Espacement des immeubles
 - Bonne accessibilité pour les secours
 - Deux poteaux d'incendie opérationnels
 - Projet de poste de secours avancé à Carcassonne (CIQ)
- **Aucun abattage d'arbre ne peut être justifié en l'état, du seul point de vue réglementaire.**

Gestion des espaces verts (4/9)

Rapport CREA Paysage



- M. Levistre – architecte paysagiste
- Dépense : 777,40 € TTC
- Objectifs :
 - Établir un diagnostic de la situation actuelle
 - Proposer un programme général d'aménagement et de gestion
 - avec comme priorité la gestion des arbres

1 avril 2014

AG Parc Cézanne / Conseil Syndical

37

1. Objectif principal : actualiser le diagnostic des arbres réalisé en 2008 par l'ONF
2. Refus de l'ONF -> choix de M. Levistre proposé par M. Béridot
3. La dépense, modeste, a été décidée en conseil syndical en référence à la résolution n°13 AG 2013 (autorisation au conseil syndical <3100 €).
4. Rapport de M. Levistre disponible sur le site internet
5. Rapport très controversé au sein du conseil syndical
6. Rédaction brouillonne, pas claire.
7. Visite in situ plus consensuelle.
8. Le programme général proposé n'est pas validé au niveau du conseil syndical et du syndic .
9. Mais il a été décidé de soumettre au vote de l'AG les préconisations prioritaires relatives à la gestion des arbres (résolutions 17 et 18).
10. La question reste ouverte en ce qui concerne la suite à donner aux autres préconisations .

Gestion des espaces verts (5/9)

Rapport CREA Paysage : Diagnostic



- **Strate arborée (pins, cèdres) :**
 - Présence d'arbres remarquables
 - Sur-plantation → développements déséquilibrés
 - Bon état phytosanitaire général
 - mais manque de vitalité (aiguilles)
 - Pin (petit parking) : risque de chute
- **Strate arbustive (sujets isolés ; haies) :**
 - Quelques sujets remarquables, à mettre en valeur
 - Aspect mité, manque de densité-cohésion des arbustes taillés (haies)
 - Arrosage inutile, à réserver aux jeunes plans pendant 5 ans
 - État phytosanitaire mitigé : mûriers platanes ; marronnier d'Inde Gd-Pin ; sophoras talus ; petit cèdre bleu Ste-Victoire...
- **Strate basse et herbacée :**
 - Trop peu de végétaux couvre-sol
 - Terre nue, tassée → croûte de battance → peu d'infiltration d'eau, érosion

Gestion des espaces verts (6/9)

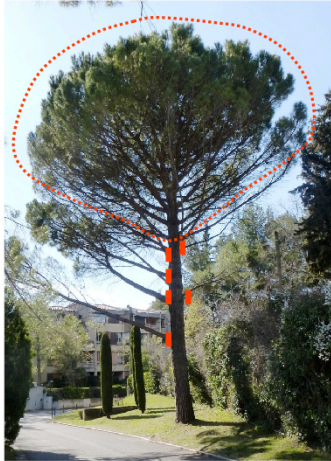
Rapport CREA Paysage : Préconisations



- **Strate arborée (pins, cèdres) :**
 - *Élaguer-émonder / rehausser les houppiers → résolution n°17*
 - *Abattre le pin penché (petit parking) → résolution n°18*
 - Surveiller tous les 2 ans
 - *Gérer les replantations (pas remplacement systématique !)*
- **Strate arbustive (sujets isolés ; haies) :**
 - *Débroussailler la partie forestière (≈ zone EBC et talus)*
 - *Éliminer arbustes proches immeubles (risques pour le génie-civil).*
 - *Éliminer sujets dépérissants ou déjà morts : mûriers platanes (parking) ; marronnier d'Inde ; sophoras ; cèdre bleu Ste-Victoire ...*
 - *Replanter : parking principal ; zone arborée basse Gd-Pin ...*
- **Plantations paysagères :**
 - *Orientées prioritairement vers les entrées des immeubles*
 - *Relier les entrées par des compositions minérales / massifs arborés*
 - *Associations végétales différenciées aux deux entrées de la résidence, aux entrées des bâtiments, aux transitions entre les entrées, pour la haie limitrophe.*

Gestion des espaces verts (7/9)

Résolution n°17 : élagage / émondage



1 avril 2014

AG Parc Cézanne / Conseil Syndical

40

1. L'opération concerne les pins et les cèdres identifiés dans le rapport ONF de 2008, soit 68 arbres.
2. Elle consiste à rehausser les houppiers ,
3. en supprimant les branches basses, mortes, et inesthétiques.
4. Elle vise à :
 - stimuler le développement des houppiers,
 - offrir plus de transparence et de lumière au sol,
 - améliorer la prévention des incendies.

Gestion des espaces verts (8/9)

Résolution n°17 : élagage / émondage



1 avril 2014

AG Parc Cézanne / Conseil Syndical

41

1. Un exemple d'un pin bien géré !

2. Budget prévisionnel :

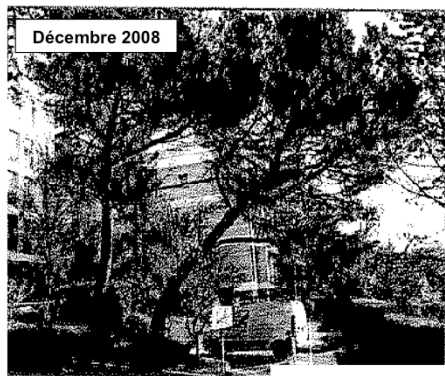
- Devis EVS / Lerda : 14 256 € TTC
- Devis Jardins Sestian : 14 688 € TTC
- Autre devis à rechercher ?

3. Mandat au syndic et conseil syndical pour

- élargir la consultation et choisir le prestataire
- Pour un montant <15 000 € TTC

Gestion des espaces verts (9/9)

Résolution n°18 : abattage du pin



Budget : ?

1 avril 2014

AG Parc Cézanne / Conseil Syndical

42

1. Risque de chute avec dégâts aux personnes et véhicules en stationnement
2. Abattage déjà préconisé par l'ONF en 2008
3. Préconisé à nouveau aujourd'hui par M. Levistre
4. Variante : élagage + haubanage ???
5. Il s'agit de dégager la responsabilité pénale du syndic et du syndicat des copropriétaires pour le cas où la chute de l'arbre créerait un incident grave.
6. Budget maximum : ?
 - En 2009 : 6 813 € pour 3 pins
 - Soit < 2 500 € TTC par pin
7. Opération à regrouper avec la précédente pour minimiser le prix.

