

# PARC CÉZANNE

Assemblée générale  
du 19 février 2013

[www.parc-cezanne.fr](http://www.parc-cezanne.fr)



# Ordre du jour



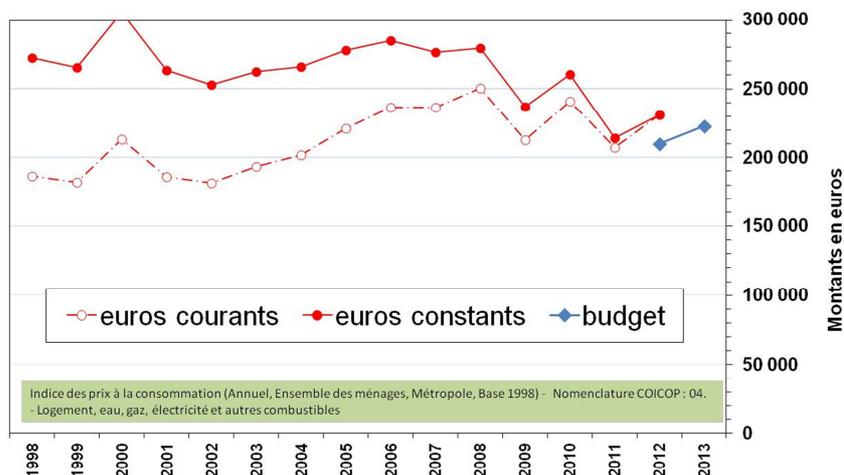
1 : Président de séance  
2 : Scrutateurs  
3 : Secrétaire  
4 – 5 – 6 – 7 :  
[Approbation comptes 2012 ;  
guitus ; budgets](#)  
8 : Renouvellement mandat  
NEXITY  
9 : Gestion bancaire  
10 : [Rapport activité CS](#)  
11 : Désignation membres CS  
12 – 13 – 14 – 15 :  
Seuils montants travaux  
16 : Alarme inondation chaufferie  
17 : Analyse légionnelles  
18 : [Compteur vert](#)

19 : [Menuiseries extérieures](#)  
20 : [Installations électriques](#)  
21 : Réseaux EU/EV/EP :  
inspections + curage EP  
22 : [Fibre optique](#)  
23 à 27 : [Lecteur de badge VIGIK /  
portes garages](#)  
28 et 29 : Réfection terrasse  
HERMITAGE  
30 : Peintures parties communes  
ESTAQUE  
31 : Peintures parties communes  
STE-VICTOIRE  
32 : [Contrôle d'accès](#)  
33 : [Demande de Mme M Carozzi](#)  
34 : Vie de l'immeuble

# Évolution des charges



Evolution du montant global des charges



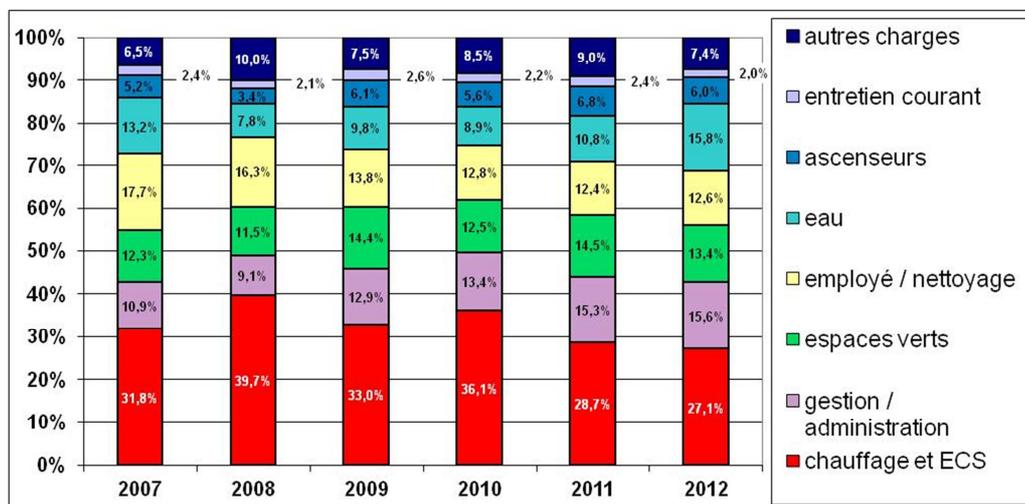
19 février 2013

AG Parc Cézanne

3

1. Il s'agit des charges courantes ;
2. non compris les charges « travaux » votées spécifiquement en AG ;
3. Dépense globale stable sur les 2 dernières années (depuis passage au gaz)
4. Réalisation 2012 : 231 000 €
5. +10% par rapport au budget de 210 000 €
6. la facture d'eau explique la ½ de l'écart par rapport au budget
7. Mais aussi des reports de charge chauffage de l'exercice 2010-11
8. Budget 2013 : 222 800 €
9. 31 €/m<sup>2</sup> de surface habitable,
10. soit très largement inférieures aux 42 €/m<sup>2</sup> en moyenne nationale, et moyenne région PACA, pour les copropriétés de même catégorie, d'après l'enquête annuelle du « Particulier ».

# Évolution des charges Ventilation par natures (%)



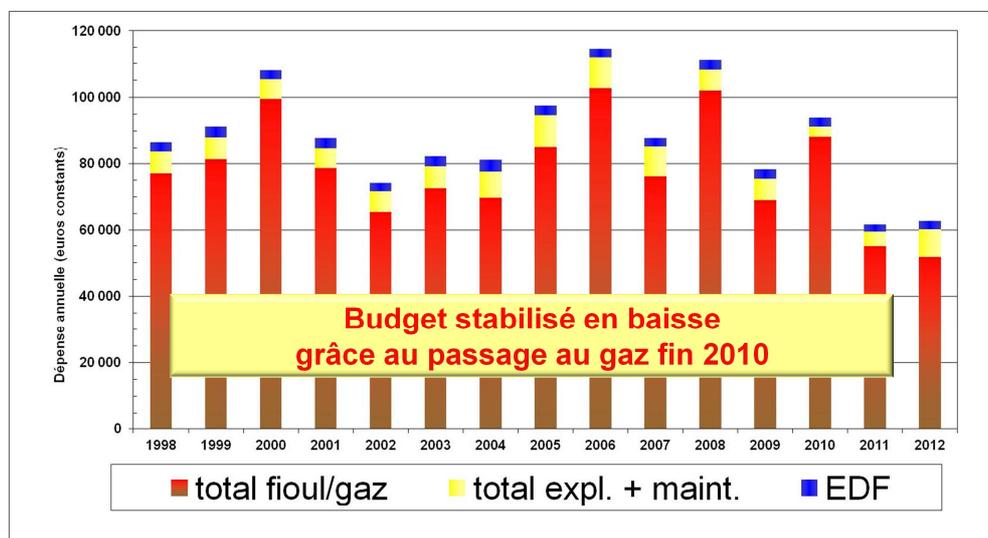
19 février 2013

AG Parc Cézanne

4

1. Chauffage et ECS restent en dessous des 30% depuis le passage au gaz, alors qu'ils ont pu représenter jusqu'à 40% des charges courantes (2008).
2. Mais ils restent le 1<sup>er</sup> poste de dépense → vigilance, poursuivre économies énergie
3. Très forte augmentation du poste eau qui est passé au second rang des postes de dépenses (15,8 %) !
4. Vient ensuite les charges de syndic, assurance, impôt foncier regroupées sous « gestion/administration » (15,6 %)
5. Voir détail ci-après pour les trois postes les plus importants

## Charges chauffage et ECS : 27%



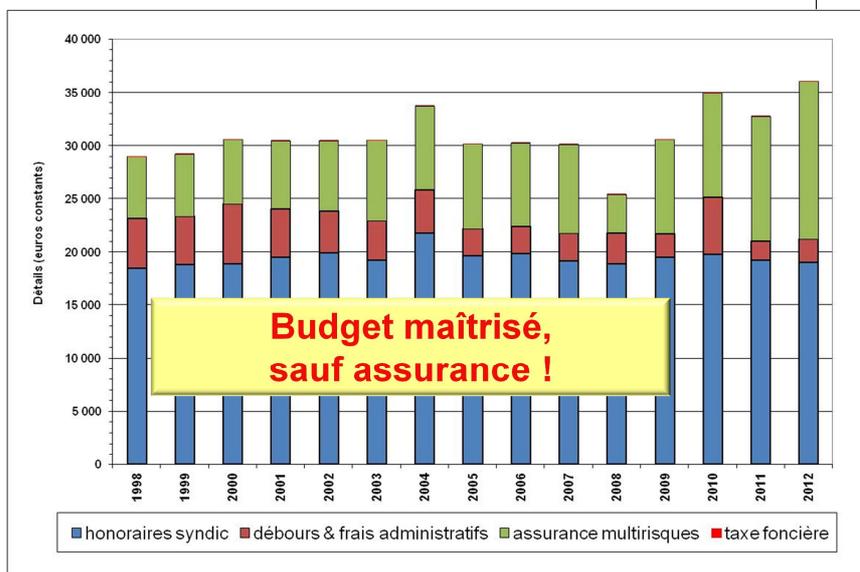
19 février 2013

AG Parc Cézanne

5

1. 2<sup>e</sup> année de fonctionnement au gaz
2. 27% du montant total des charges en 2012
3. Même niveau que l'an dernier : 63 000 €
4. Au terme du 2<sup>ème</sup> exercice après la rénovation de la chaufferie, 72% de l'investissement réalisé sont déjà récupérés grâce aux économies d'énergie générées.
5. Amortissement sur 3 ans, au lieu de 6 ans prévus !
6. Voir plus loin, rapport d'activité du conseil syndical (suivi énergétique)

## Gestion & administration : 16%



19 février 2013

AG Parc Cézanne

6

1. 16 % du montant total des charges
2. Honoraires et frais administratifs syndic : stables
3. Assurance multirisque : explosion !

# Assurance multirisque

(partie des frais de gestion)



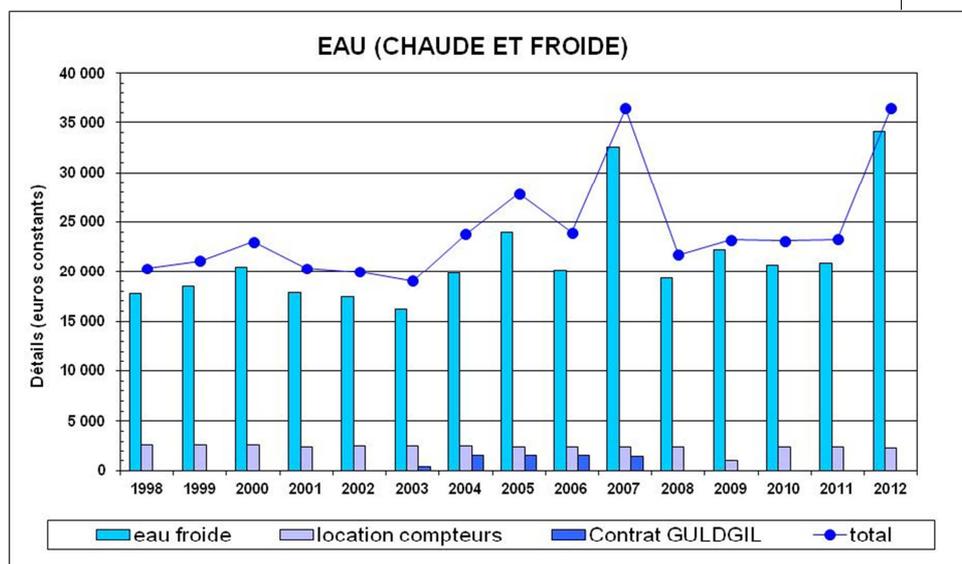
19 février 2013

AG Parc Cézanne

7

- Budget en forte hausse : + 90% depuis 2009
- La dépense effective en 2012 est 24% plus chère que prévu au budget
- Le contrat ALLIANZ a été dénoncé (échéance mai 2013)
- Cette question sera reprise plus loin à propos du rapport d'activité du conseil syndical !

## Poste EAU : 16%



19 février 2013

AG Parc Cézanne

8

1. Dépense exceptionnelle en 2012, comme 2007 !
2. économies potentielles grâce au compteur vert
3. Nous reviendrons sur cette question à propos du rapport d'activité du conseil syndical et de la présentation de la résolution n°18 (co mpteur vert)

# Rapport d'activités du conseil syndical



- [Missions, constitution, fonctionnement](#)
- **Compte-rendu 2012**
  - [Exécution décision AG 13/03/12](#)
  - [Chauffage et ECS](#)
  - [Travaux ERDF](#)
  - Menuiseries extérieures → résolution n° 19
  - Installations électriques → résolution n° 20
  - [Curage réseaux EU/EV](#)
  - [Visite de risques](#)
- [Objectifs 2013](#)

# Les missions du conseil syndical



- **Décret du 17/03/1967** fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
  - Il a un rôle **consultatif**
  - Il assiste le syndic dans ses prises de décision
  - Il contrôle la gestion par le syndic
    - Comptabilité ; répartition des dépenses ; conditions d'exécution marchés et contrats
    - Élaboration du budget.
  - Il rend compte tous les ans à l'AG de l'exécution de sa mission
- **En pratique, il est plus pro-actif, pour**
  - Transmettre l'information
  - Proposer et instruire les actions pour décisions par l'AG
  - Suivre l'exécution des décisions de l'AG
  - Prendre certaines décisions sur mandat explicite de l'AG

19 février 2013

AG Parc Cézanne

10

1. Les missions du conseil syndical définies dans le décret sont reprises dans le règlement de copropriété (cf. site internet).
2. C'est l'AG qui prend les principales décisions
3. Le syndic prend les décisions à son niveau dans le cadre de son mandat
4. Juridiquement le conseil syndical a donc un rôle consultatif ; il n'a pas de pouvoir de décision, sauf mandat explicite et bien délimité.
5. La résolution n°13 autorise le conseil syndical à engager des dépenses à hauteur de 3100 € par an au maximum, avec obligation de rendre compte.
6. En pratique il peut être et doit être beaucoup plus pro-actif.
7. Mais nécessité pour le conseil syndical, d'obtenir certains mandats explicites, pour ne pas prendre le risque d' «en faire trop».
8. Importance de la participation à l'AG
9. Importance des délégués d'immeubles, notamment pour la transmission de l'information – (il y a un problème au bâtiment Olympia)
10. Rappel concernant l'intervention d'un maître d'œuvre pour les grosses opérations
  - C'est une pratique recommandée, et constante pour le Parc Cézanne, qui a fait ses preuves, et qu'il faut renouveler pour le menuiseries ext. et les inst. électriques.
  - Elle fait partie intégrante du coût d'investissement,
  - Comme la maîtrise d'ouvrage assurée par le syndic (honoraires) et le conseil syndical (bénévoles !)

# Constitution / fonctionnement du conseil syndical 2012



- **7 membres** élus par l'AG : Mme Averous ; M. Bayle ; M. Carron ; Mme D'Onorio ; Mme Parisot ; M. Poss ; Mme Thibault
- **Président** élu par le CS : M. Carron
- **Commissions**
  - **Espaces Verts** : Mme D'Onorio, M. Poss
  - **Commission Travaux** : Mmes D'Onorio, Thibault ; MM. Poss, Carron
  - **Entretien Parties Communes** : Mme Parisot
- **Réunions** : 4 depuis la dernière AG
- **Visites conjointes** syndic/cs : 2 par mois
- **Site internet** : [www.parc-cézanne.fr](http://www.parc-cézanne.fr)

19 février 2013

AG Parc Cézanne

11

## L'article 23 du règlement intérieur prévoit :

1. 5 membres
  - en pratique 7 (un par bâtiment selon la tradition)
2. élus pour 3 ans renouvelable
  - en pratique pour un exercice par chaque AG annuelle
3. au moins une réunion tous les 6 mois
  - en pratique 5 en 2012 ; 4 depuis la dernière AG
  - voir comptes-rendus sur le site internet + affichage bâtiments

## Visites in situ du syndic en présence du conseil syndical

- Deux par mois ; les mardis matin
- Remontée et descente d'informations
- Mise à jour et suivi de la liste des petites interventions sur un répertoire dédié au conseil syndical et syndic sur le site internet

## Site internet :

- Il s'est beaucoup enrichi cette année,
- il est de + en + consulté
- Webmaster : JL POSS
- Voir liste des infos disponibles

# Site Internet



Historique du site  
Mise à jour : 1<sup>er</sup> février 2013

PARC CEZANNE

GRAND PARC

OLYMPIA

STE VICTOIRE

CHEMIN DU MARBRE

- **Assemblée Générale 2013**
- **Comptes rendus des réunions du conseil syndical**
- **Assemblées générales : archives**
- **Dossiers divers**
- **Plannings de visite du syndic**
- **Comptes rendus de visite du syndic**
- **Numéros de téléphones utiles**
- **Règlement de copropriété**
- **Contacteur le webmestre**

PARC

- Assemblées Générale
- Comptes rendus des r
- Assemblées générale
- Dossiers divers
- Plannings de visite du
- Comptes rendus de vi
- Numéros de téléphone
- Règlement de copropri
- Contacter le webmest

Un certain nombre de doc  
sur le bouton suivant :

19 février 2013

AG Parc Cézanne

12

Rapport d'activité du conseil syndical  
**Exécution des décisions AG**<sub>13/03/2012</sub>



- Les réfections de la voirie ont été réalisées pour un montant de 4 909 € TTC (< 7 500 €)
- Le système VIGIK est opérationnel.
- Les poteaux du petit parking ont été supprimés.
- Les peintures des parties communes ESTAQUE ont été reportées.

19 février 2013

AG Parc Cézanne

13

1. Voirie : montant maxi voté = 7500 €
2. Vigik : installation trop tardive, mais résultat très satisfaisant
3. Peintures Estaque : → résolution n°30

## Rapport d'activité du conseil syndical Chauffage et ECS



- Contrat DALKIA
- Casse arrivée eau froide :
  - Réparation arrivée eau froide
  - Alarme inondation → résolution n° 16
- Indicateurs de suivi :
  - Coût global
  - Consommation d'énergie (arrêté du 27/08/2012)
  - Classe énergétique (DPE)

19 février 2013

AG Parc Cézanne

14

### Contrat Dalkia

1. Les relations avec DALKIA restent difficiles !
2. Casse du printemps → inondation chaufferie ; heureusement la pompe d'exhaure a bien fonctionné et permis d'éviter de noyer les chaudières toutes neuves ; négociation difficile avec DALKIA pour l'intervention d'urgence avec dépannage (hors contrat), puis pour la réparation définitive. Au total cet incident aura généré une dépense totale de 1 500 € environ.
3. C'est la 2<sup>ème</sup> fois en 3 ou 4 ans ! D'où la nécessité d'installer un dispositif permettant d'alerter l'exploitant en temps réel.
4. Il a fallu rappeler à Dalkia qu'il devait une liaison de télétransmission (téléphone) dans le cadre du contrat. Aujourd'hui opérationnelle.
5. Trois visites sur site par an par PLB
6. Difficile négociation sur prix du gaz : P Béridot !
7. Reprise éventuelle du contrat de fourniture GRDF à notre compte en 2013 (échéance)

## Rapport d'activité du conseil syndical Chauffage et ECS



### Suivi du coût global

contrat	Poste	référence contrat	saisons			
			2010-2011	2011-2012		
P1	Chauffage	Prix HT du MWh chaleur	36,640 €	41,100 €	50,070 €	
				12%	22%	37%
		énergie relevée au compteur (MWh) dju		778	1226,33	904
		Energie facturée		38 507,29 € TTC	52 548,64 € TTC	
	ECS	Prix TTC du m3	3,715 €	4,53 €/m3	5,07 €/m3	
				22%	12%	36%
		Volume sur la période		1 187 m3	1 489 m3	
		Energie facturée		5 378,35 € TTC	7 546,41 € TTC	
		total Energie facturée		43 885,64 € TTC	60 095,05 € TTC	
		économie réalisée par rapport au fioul		41 800,00 € TTC	44 000,00 € TTC	
P2	amortissement chaufferie	118 557,00 € TTC	35%	37%	72%	
	Entretien chaufferie	2 637,50 € TTC/an	2 096,76 € TTC	2 937,79 € TTC		
			-21%	11%		
P3	Traitement ECS	0,37 € TTC/m3	369,80 € TTC	599,83 € TTC		
			0,31 € TTC/m3	0,40 € TTC/m3		
			-16%	9%		
abonnement GRDF	garantie totale	649,92 € TTC/an	446,99 € TTC	682,39 € TTC		
			-31%	5%		
contrat assistance PLB	non facturé (financement GRDF 11000 €)	4 695,00 € TTC/an	0,00 € TTC	0,00 € TTC		
			non facturé (financement GRDF 11000 €)			
			681,87 € TTC	2 765,96 € TTC		
			-74%	5%		
			47 481 € TTC	67 081 € TTC		

19 février 2013

AG Parc Cézanne

15

1. Suivi de l'ensemble des contrats relatifs au chauffage et ECS
2. Ils représentent près de 30% de l'ensemble des charges courantes.
3. Objectif = suivi dans le temps pour mieux maîtriser la dépense d'énergie et la gestion des contrats Dalkia et PLB.
4. Données établies par PLB pour le bilan annuel.
5. Chiffres différents de ceux du bilan établi par le syndic pour l'AG (dates différentes).
6. La comparaison avec l'exercice précédent est hasardeuse (exercice 2010-11 incomplet – 1<sup>er</sup> année au gaz)
7. Abonnement GRDF gratuit # participation à l'investissement (11 000 €).

## Rapport d'activité du conseil syndical Chauffage et ECS



### Consommation annuelle de combustible pour le chauffage

<b>Arrêté du 27 août 2012</b> relatif à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs à usage d'habitation principale		saisons	
		2010-2011 <small>(première saison au gaz)</small>	2011-2012
surface habitable totale (SHAB)		7 434 m <sup>2</sup>	
énergie relevée au compteur (MWh)		778	904
<b>énergie annuelle consommée</b>	par m <sup>2</sup> SHAB	105 kWh/m <sup>2</sup>	122 kWh/m <sup>2</sup>
	<b>moyenne sur 3 ans</b>	<b>105 kWh/m<sup>2</sup></b>	<b>113 kWh/m<sup>2</sup></b>
référence au seuil du décret	<b>150 kWh/m<sup>2</sup></b>	<b>&lt; seuil</b>	<b>&lt; seuil</b>

**Le comptage individuel ne s'impose pas réglementairement !**

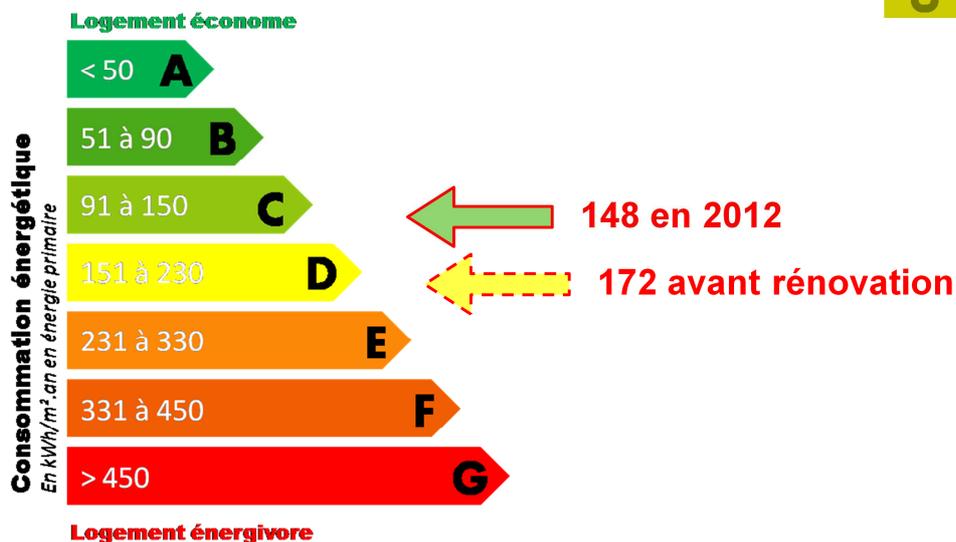
19 février 2013

AG Parc Cézanne

16

1. Nouvel arrêté en 2012
2. Obligation d'installer un comptage individuel pour le chauffage si l'énergie primaire annuelle consommée, en moyenne annuelle sur les trois dernières années, est supérieure à 150 kWh/m<sup>2</sup> de surface habitable.
3. La conso effective est largement inférieure à ce seuil !
4. Donc le comptage individuel ne s'impose pas du point de vue règlementaire.
5. Cette solution a été envisagée dans le cadre du diagnostic énergétique réalisé en 2009 par PLB. Elle a été écartée car non rentable !
6. Obligation d'afficher cet indicateur dans les parties communes !

## Chauffage et ECS Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)



19 février 2013

AG Parc Cézanne

17

1. Le DPE est obligatoire pour la vente d'un logement.
2. La classe détermine en partie la valeur du patrimoine.
3. Il inclut aussi les énergies autres que celles utilisées pour le chauffage et l'ECS, notamment l'énergie électrique ! Mais chauffage et ECS en constituent la quasi-totalité pour le parc Cézanne.
4. Les travaux de rénovation de la chaufferie, avec passage au gaz, et l'installation de robinets thermostatiques a permis de diminuer de 14% la consommation d'énergie et donc de passer de la classe D à la classe C (d'après bilan PLB).
5. Sur le dernier exercice la consommation chauffage + ECS par m<sup>2</sup> de SHAB s'est établie à 148 kWh/m<sup>2</sup>, juste sous le seuil de 150 entre classes C et D.
6. Pour les appartements ayant rénové leurs huisseries extérieures, la performance est sensiblement meilleure, mais probablement loin encore du seuil de 90 kWh/m<sup>2</sup> requis pour la classe B.
7. Un diagnostic général sera obligatoire d'ici 2017, avec obligation de proposer un plan d'action à l'AG.
8. Il faut poursuivre l'effort engagé depuis 2008, avec le premier diagnostic réalisé par PLB.
9. En 2013, mise en place des indicateurs de performance pour étayer le diagnostic à venir.

# Travaux ERDF



- Renouvellement de la ligne HTA
- Conduite d'eau pour l'arrosage → compteur vert (résolution n° 18)
- Gaine électrique → rénovation du réseau d'éclairage extérieur (résolution n° 20)

19 février 2013

AG Parc Cézanne

18

1. Travaux à la charge de ERDF, par l'entreprise MULERO
2. En compensation de la gêne occasionnée par les travaux, la copropriété a négocié et obtenu :
  - La pose d'une conduite d'eau en attente
  - La pose d'une gaine électrique
3. Le coût pour la copropriété correspond à la seule fourniture de la gaine et de la conduite, pour un montant global de 1 485 € TTC.
4. Cela permet d'envisager
  - la création d'un réseau d'arrosage indépendant, avec compteur vert : voir résolution n°18
  - La rénovation et l'amélioration du réseau d'éclairage extérieur : voir résolution n°20

## Travaux ERDF



19 février 2013



AG Parc Cézanne



19

1. Qualité d'exécution, avec remblai compacté et grillages avertisseurs par l'entreprise MULERO
2. Sorties en attente pour arrosage et éclairage
3. Mauvaise qualité des travaux d'origine pour la pose des câbles BT pour l'éclairage extérieur (propriété Parc Cézanne)
4. de même que pour l'alimentation des bâtiments en aval du transfo (propriété ERDF)

## Curage réseaux EU/EV et désinfection vide-ordures



- **Changement de contrat**
  - SMA Environnement
  - Montant annuel : 3 300 € TTC
  - Économie de 1 700 € / an
- **Opération de curage EU/EV**
  - Racines d'arbres !
  - Conduite Gd Pin : cassée (?) ; débris de travaux (!)
- **Inspection caméra et curage réseau EP en 2013 → résolution n° 21**

19 février 2013

AG Parc Cézanne

20

1. Rupture du contrat ISS au bénéfice de SMA à l'initiative de M Béridot
2. Économie annuelle de 1700 € environ, soit 34%
3. Prestations bien supérieures !
4. Le réseau EP n'est pas prévu dans le contrat ; intervention au cas par cas.
5. Opération de curage EU/EV fin octobre / début novembre 2012 :
  - Y compris les conduites horizontales dans les bâtiments (ce qui n'était pas le cas avec ISS)
  - Racines d'arbres dans les collecteurs de quatre bâtiments – anciennes et non détectées par ISS !
  - Présence de gravats au Gd Pin provenant d'un chantier de rénovation d'un WC (entreprise ou bricoleur incompétent !).
6. Nécessité d'une inspection générale des réseaux par caméra en 2013 (environ 1000 € TTC), y compris EP, pour identifier tous les problèmes, et décider d'une probable intervention de curage du réseau EP (environ 1400 € TTC).

# Assurance Multirisque

## Visite de risques



- Changement de contrat
  - ~~ALLIANZ~~ → AXA
  - Économie de 7 000 € (40% !)
- Prise en compte des travaux de rénovation
- Principaux risques identifiés par les experts de NEXITY Solutions Assurances
  - Risque incendie / installations électriques
  - Extincteurs
  - Éclairage intérieur (BAES)
  - Vide-ordures

19 février 2013

AG Parc Cézanne

21

1. Fin du contrat ALLIANZ au bénéfice de AXA
2. Prendra effet en mai 2013
3. Économie annuelle de 7000 € environ, soit 40% !
4. Prestations supérieures !
5. Visite de risques
  - À l'initiative de M Béridot
  - Le 27/11/12
  - Experts de NEXITY Solutions Assurances (agissant comme courtier)
  - En présence de M Béridot et de membres du CS
6. Valorisation des investissements de rénovation réalisés (ascenseurs, chaufferie, étanchéité terrasses, ...)
7. Principaux risques identifiés :
  - Risque incendie / installations électriques → résolution n°20
  - Éclairage escaliers et garages (BAES obligatoires) → résolution n°20
  - Extincteurs (implantations – contrôles)
  - Vide-ordures : suppression (risque incendie – hygiène) ?
8. Les experts n'ont pas mentionné le risque incendie de forêt ; mais une demande explicite sera adressée à la cie d'assurance sur ce point. Nous y reviendrons à propos de la dernière résolution présentée à la demande de M et Mme Carrozi.

# Objectifs 2013



Décisions spécifiques soumises au vote de l'AG 2013		coût prévisionnel 2013 / charges		n° résolution AG
		générales	bâtiments / garages	
Alarme inondation	chaufferie	1 099 €		16
Analyses légionelles	eau chaude	957 €		17
Arrosage	compteur vert, réseau	8 006 €		18
Menuiseries extérieures	maîtrise d'œuvre (-> marché travaux)	5 300 €		19
Installations électriques	maîtrise d'œuvre (-> marché travaux)	13 500 €		20
Réseaux EU/EV/EP	inspection générale ; curage EP	2 365 €		21
Fibre optique	contrat ORANGE	0 €		22
Vigik	portes garages		5 981 €	23 à 27
Étanchéité terrasse	Hermitage		42 843 €	28 et 29
Réfection peintures parties communes	Estaque		10 938 €	30
	Ste-Victoire		10 086 €	31
Contrôle d'accès	résidence	0 €		32
Élagage	Bellevue	0 €		33
<b>montant global prévisionnel</b>		<b>31 226 €</b>	<b>69 847 €</b>	

19 février 2013

AG Parc Cézanne

22

1. Synthèse des résolutions présentées cette année au vote de l'AG
2. Elles sont nombreuses et représentent un volume de dépenses important :
  - De l'ordre de 30 000 € en charges communes
  - De l'ordre de 70 000 € en charges bâtiment et/ou garages (dont 60% pour l'Hermitage)
3. Quatre actions sont **indispensables et urgentes** pour la sécurité des biens et des personnes :
  - alarme inondation ;
  - analyses légionelles ;
  - Maîtrise d'œuvre de l'opération de mise en conformité des installations électriques ;
  - Réfection étanchéité Hermitage.
4. Deux actions génèrent des économies de fonctionnement et sont **rentables à très court terme** (argent bien investi) :
  - Compteur vert et arrosage
  - Maîtrise d'œuvre de l'opération menuiseries extérieures
5. L'intervention sur les réseaux EU/EV/EP est une opération de maintenance nécessaire, en grande partie financée par l'économie générée par le changement de contrat.
6. L'extension du système VIGIK aux portes des garages renforce l'efficacité du contrôle d'accès à l'intérieur des bâtiments et améliore beaucoup le confort des usagers.
7. Les travaux de réfection de peinture St-Victoire et Estaque sont présentés à l'initiative des résidents de ces bâtiments.

# Compteur vert et Arrosage



## ● Investissement

- Compteur : 2 384,32 € TTC
- Réseau arrosage : 5 621,20 € TTC
- Total : **8 006 € TTC**

## ● Économie

- 1,19 €/m<sup>3</sup> x 3 551 m<sup>3</sup> = 4 226 € TTC en 2012
- **Retour sur investissement : < 2 ans**

## ● Autres avantages

- Nuisances sonores (→ vandalisme) supprimées
- Mise hors d'eau hiver (→ casses)
- Meilleure maîtrise du comptage (répartition charges)
- Impact de la baisse de consommation sur le tarif eau domestique

19 février 2013

AG Parc Cézanne

23

### 1. Compteur :

- Régie des eaux ;
- Regard au droit de l'entrée depuis le chemin du Marbre Noir

### 2. Réseau :

- Travaux par l'entreprise d'espace verts (M. Lerda)
- Raccordements du réseau existant sur la conduite en attente, avec 13 électrovannes.
- Équipement des deux cotés de l'allée centrale
- Équipement automatique sur le bloc garage

### 3. L'investissement est amorti en moins de 2 ans ; à peine plus de 2 ans si l'on intègre la fourniture de la conduite posée par MULERO.

### 4. Les nuisances sonores, à l'origine de certains actes de vandalisme, seront supprimées.

### 5. La mise hors d'eau du réseau en hiver devient possible ce qui n'est pas le cas aujourd'hui ; une casse importante et dangereuse s'est produite cet hiver sur la bouche d'arrosage à l'entrée de la résidence.

### 6. La ventilation des charges entre eau d'arrosage (charges communes) et eau domestique (EF/ECS – charges individuelles) sera mieux maîtrisée et plus équitable. Aujourd'hui toutes les pertes sont imputées sur la consommation d'eau d'arrosage (charges communes).

### 7. La baisse de consommation sur le compteur existant (eau domestique) pourrait avoir un impact sur le tarif appliqué et donc générer une économie supplémentaire (à confirmer).

## Menuiseries extérieures (1/4)



- **Opération facultative**
- **Enquête septembre 2012**
  - 1/3 des copropriétaires sont demandeurs
  - 30% des fenêtres ; 20% des volets roulants
- **Coûts prévisionnels**

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

## Menuiseries extérieures (2/4)



### ● Objectifs

- Garantir le patrimoine esthétique
- Encourager les économies d'énergie
- Améliorer le confort des résidents
- Obtenir des prix plus avantageux
- Obtenir une meilleure garantie de bonne exécution
- Disposer d'un référentiel pour les rénovations ultérieures

## Menuiseries extérieures (3/4)



- **Planning :**

- Marché de travaux : juin 2013
- Information/expression besoins : juin 2013
- Réalisation travaux : au + tard avant saison de chauffe

- **Maîtrise d'œuvre :**

- M Massol, architecte DPLG
- Missions et honoraires :
  - Étude, consultation, marché de travaux : 5 300 € TTC  
(environ 70 € /lot – charges communes)
  - Contrôle de l'exécution : <1,3 %  
(fonction du programme – participants)

## Menuiseries extérieures (4/4)



- **Vote : l'AG donne mandat**
  - au syndic et CS,  
pour conduire l'opération groupée
  - au syndic  
pour contracter avec M Massol
  - au syndic et CS,  
pour prendre les décisions nécessaires en  
cours d'opération (notamment article 7 du RC, et  
choix de l'entreprise mieux disante).

# Installations électriques (1/4)



- **Objet** : équipements d'éclairage des parties communes intérieures et extérieures et d'alimentation électrique des portes d'accès
- **Diagnostic octobre 2012** :
  - Vétusté, non-conformité aux normes
  - Coût prévisionnel des travaux :
    - prioritaires : < 45 000 € TTC
    - prioritaires + amélioration éclairage intérieur : < 70 000 € TTC

19 février 2013

AG Parc Cézanne

28

## 1. Rappel du compte-rendu présenté à la dernière AG :

- Trouver un maître d'œuvre
- Pour présenter un programme de travaux de mise en conformité à l'AG 2013
- Coût de la prestation financée sur l'autorisation d'engagement de dépenses donnée au cs (résolution n°13)

## 2. Bilan 2012 :

- Rapport de diagnostic établi par M COLLOC du cabinet SOL.A.I.R. en octobre 2012
- Coût de la prestation : 2 720,90 € TTC (pour une autorisation de dépense maximum de 3 100 €)
- Au vu du montant prévisionnel de travaux beaucoup plus important que prévu et de la complexité du programme, décision du conseil syndical de revenir vers l'AG pour cadrer la suite à donner.

# Installations électriques

## Exemples de non conformités (2/4)



19 février 2013

AG Parc Cézanne

29

1. Tableaux électriques non conformes : fils sous tension non protégés
2. Branchements électriques pour courants faibles non conformes
3. Éclairage inefficace
4. Pas de BAES dans les circulations
5. ...

# Installations électriques (3/4)



## ● Programme de travaux envisagé :

- Décision AG 2014
- Une tranche ferme :
  - travaux prioritaires de mise en conformité
- Trois tranches conditionnelles :
  - Amélioration de l'éclairage intérieur
  - Amélioration de l'éclairage extérieur
  - Installation de prises individuelles dans les box garages

19 février 2013

AG Parc Cézanne

30

1. Objectif = présenter un marché de travaux à la prochaine AG pour réalisation des travaux en 2014, avec
  - d'une part une tranche obligatoire correspondant à la mise en conformité des équipements
  - d'autre part trois tranches optionnelles, pour des travaux non urgents, dont la décision de faire pourra dépendre du montant et de l'opportunité
2. L'amélioration de l'éclairage intérieur améliorera le confort et la sécurité des personnes. Il permettra une meilleure efficacité énergétique.
3. La disponibilité de la gaine électrique posée dans le cadre des travaux ERDF offre l'opportunité de rénover et d'améliorer à moindre coût l'éclairage extérieur, et de répondre à des demandes récurrentes en la matière, avec in fine une meilleure valorisation du patrimoine.
4. La prise en compte de l'installation de prises individuelles dans les box garages résulte de la demande d'un copropriétaire, considérant la perspective du développement des véhicules électriques. Nos voisins aux Hameaux de la Torse ont déjà réalisé une opération du même type pour résoudre la question de l'impact sur les charges communes de l'usage privatif de l'énergie électrique dans les caves et garages (congélateurs, ...)

# Installations électriques (4/4)



## • Vote : l'AG donne mandat

- au conseil syndical et au syndic
- pour passer un contrat de maîtrise d'œuvre avec un prestataire spécialisé à définir,
- correspondants aux missions et montants maximum suivants :
  - Plan de récolement (2013) : < 2 500 € TTC
  - Étude AVP (2013) : < 6 000 € TTC
  - Consultation et marché (2013) : < 6%
  - Direction de l'exécution des travaux (2014) : < 6%
- Avec l'objectif de lui présenter un marché de travaux à réaliser en 2014.

19 février 2013

AG Parc Cézanne

31

1. Plan de récolement : plans de l'existant, utiles pour d'autres fins
2. Objectif de l'AVP :
  - Définir le programme détaillé
  - S'assurer de la faisabilité technique et financière des composantes du programme, pour prise de décision par le conseil syndical et le syndic dans le cadre du mandat donné à l'AG
  - Intervention d'un prestataire spécialisé pour le volet éclairage, extérieur notamment, en plus de l'expert en équipements électriques
3. Consultation et marché :
  - Mise en concurrence des entreprises spécialisées ;
  - analyse des offres ;
  - choix de l'entreprise mieux disante par le conseil syndical et le syndic dans le cadre du mandat donné à l'AG
4. La dépense relative à la DET sera imputée sur l'exercice 2013-14, en même temps que celle correspondant aux travaux proprement dits.
5. Les montants indiqués sont basés sur l'offre présentée par SOL.A.I.R.
6. Il n'est pas du tout certain que l'on puisse obtenir une meilleure offre, au vu des difficultés rencontrées pour trouver un prestataire pour la phase diagnostic, ce qui nous avait conduit à reporter l'opération.

# Fibre optique

## Contrat ORANGE



- Déploiement en cours (2013)
- Accès internet THD : télévision HD, rapidité, fiabilité
- (Pas d')exclusivité ORANGE (?)
- Installation aux frais exclusifs d'ORANGE
- Convention 15 ans



# Lecteurs de badges VIGIK

## Portes garages



- **Avantages :**
  - **Simplicité**
  - **Sécurité**
  - **Compatibilité télécommande**
- **Inconvénients :**
  - **Esthétique**
  - **Vulnérabilité**
  - **Coût : 1 196,14 € par porte**

19 février 2013

AG Parc Cézanne

33

### Avantages

#### **Simplicité :**

le même badge donne accès au bâtiment et au garage ;  
il n'y a pas de pile à changer (contrairement à la télécommande).

#### **Sécurité :**

en cas de perte ou de vol, le badge est désactivé ;  
plus précisément, le badge que vous achetez en remplacement du badge perdu désactivera, lors de sa première utilisation pour une porte, l'accès du badge perdu.

#### **Compatibilité :**

l'accès est toujours possible avec la télécommande.

### Inconvénients

#### **Esthétique :**

le support du lecteur de badge extérieur n'est pas très décoratif ;  
il est possible de l'habiller d'un tissu orange à pois blanc comme les platanes du cours Mirabeau.

#### **Le prix.**

## Contrôle d'accès



- Demande récurrente de clore la copropriété
- Il faut élargir la question au problème plus général du contrôle d'accès
- Solutions disponibles ?
- Retours d'expériences en termes d'efficacité
- Plan d'action à court terme AG 2014

19 février 2013

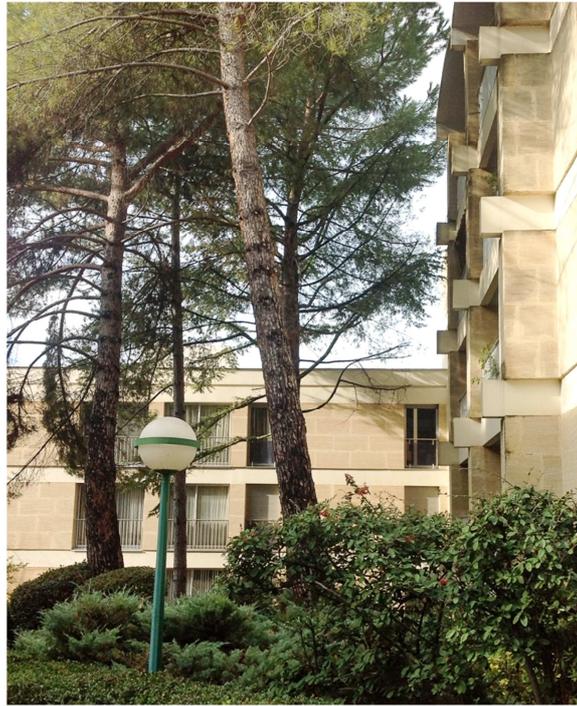
AG Parc Cézanne

34

1. Il s'agit de prendre en compte une demande de clore la résidence
  - Demande récurrente : cambriolages ; actions de vandalismes ; véhicules extérieurs
2. Cette demande amène la question plus générale du contrôle d'accès dans le périmètre de la résidence
3. Avec pour objectif d'améliorer la sécurité des biens et des personnes,
4. tout en considérant également la circulation des véhicules.
5. La fermeture de la résidence est une opération coûteuse (investissement et fonctionnement) qui ne résout pas tous les problèmes.
6. Elle n'est pas prioritaire par rapport aux actions déjà présentées.
7. Des actions déjà réalisées ou engagées contribuent à améliorer la sécurité: menuiseries extérieures ; système VIGIK ; amélioration de l'éclairage
8. Il existe d'autres solutions et il faut s'inspirer de l'expérience des autres résidences : exemple des caméras aux Hameaux de la Torse
9. Suite à donner : le conseil syndical et le syndic instruisent la question pour présenter un plan d'action à moyen terme à la prochaine AG.

## Demande de Mme et M CARROZI

- Élagage en  
façade du  
Bellevue



19 février 2013

AG Parc Cézanne

35

### Demande

1. La demande de Mme et M Carrozi porte sur l'élagage des branches situées à moins de trois mètres des façades de leur appartement au Bellevue ;
2. Elle s'appuie sur l'arrêté préfectoral n°163 relatif au débroussaillage des espaces sensibles aux incendies de forêts.

### Réponse

1. L'arrêté de débroussaillage concerne effectivement le Parc Cézanne, qui est classé en zone rouge depuis récemment.
2. Cet arrêté spécifie qu'il faut enlever les branches **mais aussi les arbres** situés à moins de 3m d'un mur ou surplombant le toit d'une construction.
3. Dans ces conditions, il faudrait supprimer une quantité importantes d'arbres ! çà pose d'énormes problèmes ! et c'est contraire à notre sacro-saint principe de ne pas couper d'arbres, sauf cas exceptionnel (rappel de l'opération ONF).
4. Mais la copro, pour partie, est aussi classée en zone **Espace Boisé Classé (EBC)**, avec une obligation de protéger la végétation existante et nécessité d'obtenir un accord préalable à toute intervention de débroussaillage.
5. Donc d'accord sur le principe d'un élagage, mais sous réserve :
  - Qu'il ne nuise pas à la pérennité des arbres impactés dans le respect de la règlement EBC, et pour la préservation du patrimoine esthétique auquel les arbres contribuent de façon essentielle ;
  - Que le problème soit traité pour tous les bâtiments par mesure d'équité ;
  - De vérifier les conditions de sa faisabilité du point de vue juridique.

### Suite à donner :

1. Question mise à l'ordre du jour de la prochaine réunion du cs
2. Réunion cs/syndic avec personne ressource (Mairie) dqp, au plus tard fin mai.
3. Expliciter les conditions de la prise en charge du risque incendie de forêt avec le nouvel assureur
4. Instruction par le conseil syndical avec mise éventuelle à l'ordre du jour de la prochaine AG selon l'importance du coût !

