

# PARC CEZANNE

## Assemblée Générale du 8 octobre 2020

# Rapport d'activité du conseil syndical

(Exercice 10/2018 - 09/2019)

*Le présent rapport constitue une actualisation du rapport d'activité du conseil syndical joint à la convocation de l'AG du 17 mars 2020 qui a été annulée pour cause de crise sanitaire mondiale. Les mises au point concernent principalement : le budget prévisionnel pour travaux exceptionnels (§ 3) ; le renouvellement du contrat de chauffage (§ 6) ; la révision du règlement de copropriété (§ 7) ; l'isolation thermique des planchers bas (§ 10) ; le contrôle d'accès (§ 15) ; la rénovation des espaces verts (§ 16) ; les équipements de protection du réseau d'eau potable (§ 17) ; le projet immobilier Valimo (§ 18).*

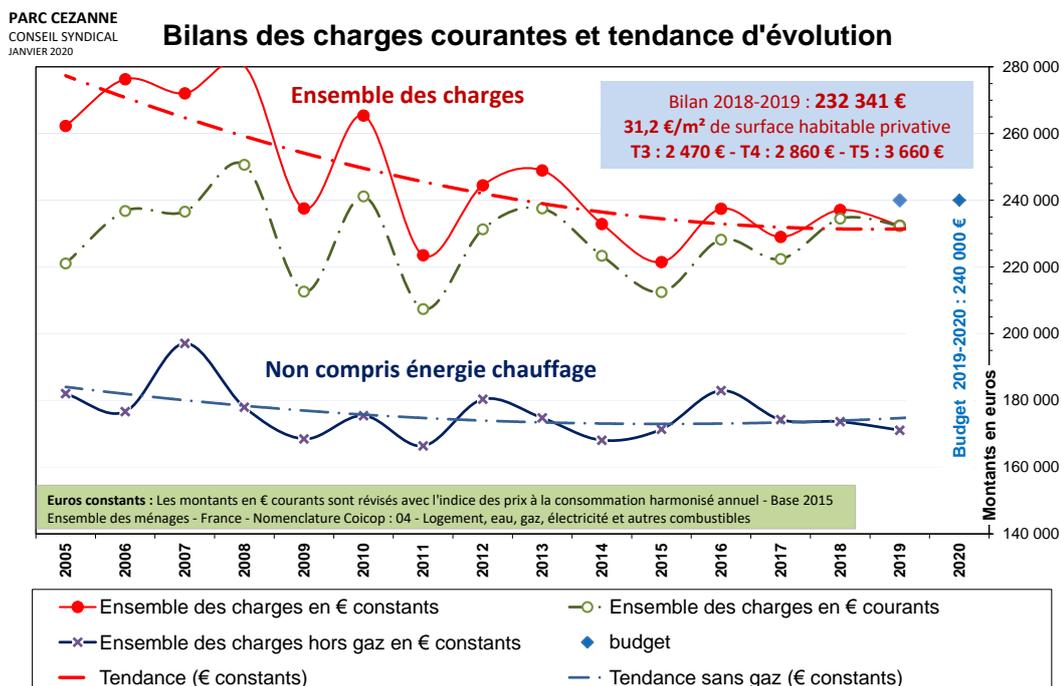
### 1. LE CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical (CS) élu par l'assemblée générale (AG) du 09/02/2017 pour une durée de trois ans renouvelable, est constitué des cinq membres suivants : Mme D'Onorio ; Mme Wolko-witsch ; M. Carron (président) ; M. Füredi ; M. Poss. Son mandat se terminera avec l'AG du 8 octobre 2020 qui aura à élire les cinq membres du prochain conseil parmi les candidats qui se manifesteront.

Les comptes-rendus des réunions du CS sont portés à la connaissance des copropriétaires par affichage dans les halls d'entrée et mis à disposition sur le site internet (<http://www.parc-cezanne.fr>). Le conseil syndical est systématiquement représenté par l'un ou plusieurs de ses membres aux visites bihebdomadaires du syndic qui en rédige un compte-rendu, mis à disposition de l'ensemble des copropriétaires sur ledit site web.

### 2. CHARGES COURANTES : BILAN, TENDANCES, BUDGET

Le bilan de l'exercice 2018-2019 s'établit à 3,2% au-dessous du budget voté par la dernière AG. Le coût moyen de l'ensemble des charges courantes rapporté au m<sup>2</sup> de surface habitable s'est donc établi sur le dernier exercice à 31,2 €/m<sup>2</sup>. Le graphique ci-dessous retrace l'évolution des charges courantes sur les quinze dernières années, considérant d'une part l'ensemble de

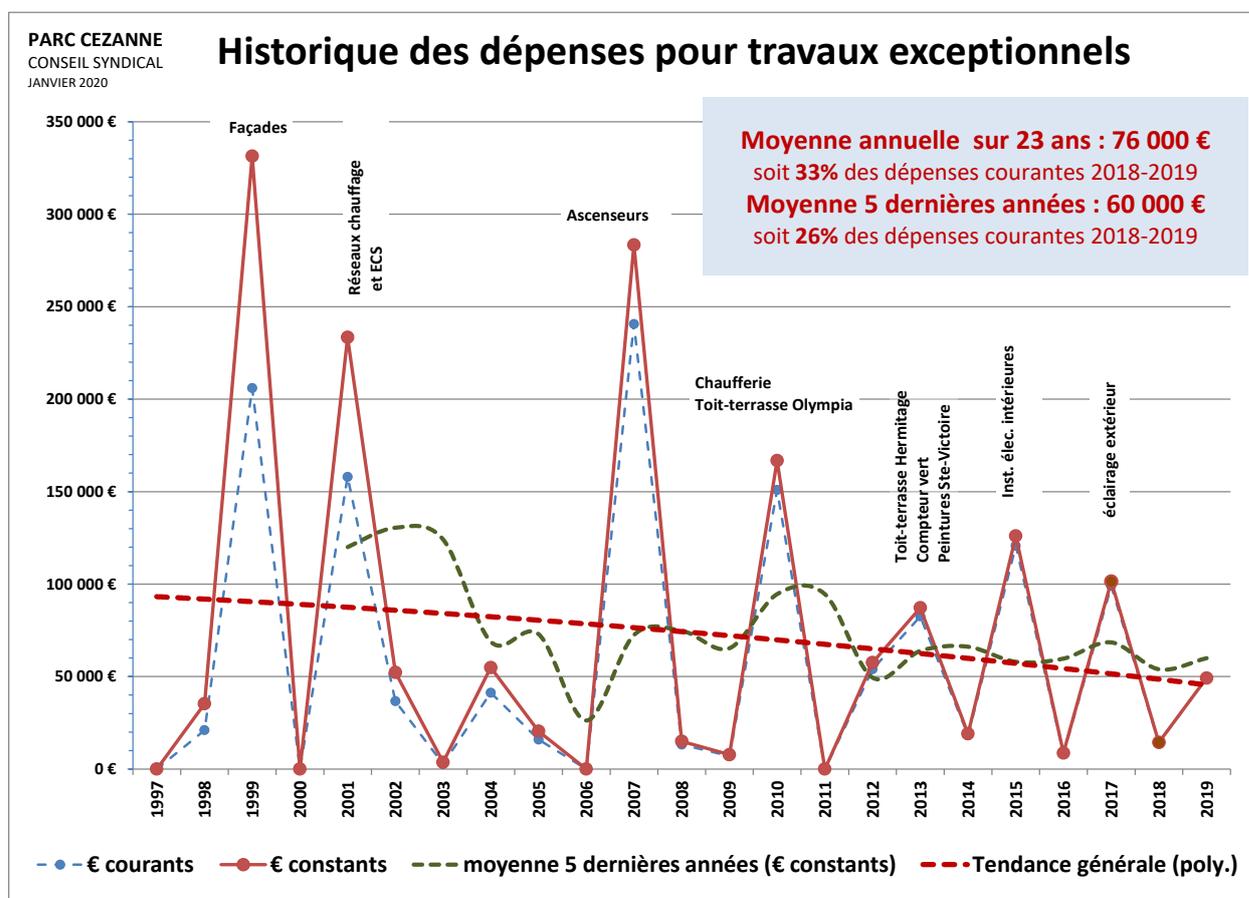


ces charges, et d'autre part exclusion faite de l'énergie de chauffage et de production de l'eau chaude sanitaire. La tendance d'évolution pour l'ensemble des charges reste à la baisse ; celle des charges hors énergie gaz est stable.

Concernant le budget de l'exercice en cours (2019-2020), le CS propose de maintenir le budget de 240 000 € voté par la dernière AG.

### 3. CHARGES POUR TRAVAUX EXCEPTIONNELS

S'agissant des charges pour travaux exceptionnels ne relevant pas du budget des charges courantes, le graphique ci-dessous présente leur évolution sur les vingt-trois dernières années, avec le rappel de l'objet des principales opérations réalisées. On observe une très forte variabilité d'une année sur l'autre, mais aussi une nette tendance à la baisse sur cette longue période. En moyenne annuelle sur l'ensemble de la période, la dépense en euros constants s'établit à 76 000 €, soit 1/3 des charges courantes du dernier exercice. Sur les cinq dernières années, cette moyenne est plus faible, à **60 000 €**, soit 26% des charges courantes du dernier exercice.



Les dépenses réalisées ou engagées au titre des décisions prises par l'AG du 23/03/2019 représentent un montant global voisin de **49 200 € TTC**, consacré à la réfection des parties communes du bâtiment Hermitage (15 770 €), au Diagnostic Technique Global (11 460 €), aux travaux de réfection de voirie (10 420 €), aux boîtes aux lettres de cinq bâtiments (6 060 €), à l'abattage des pins dangereux (5 500 €).

Les dépenses engagées pour l'exercice en cours (oct 2019 - sept 2020) sont déterminées par la réfection du toit-terrasse du bâtiment Bellevue décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) du 05/12/2019, pour un montant global voisin de 43 000 € TTC.

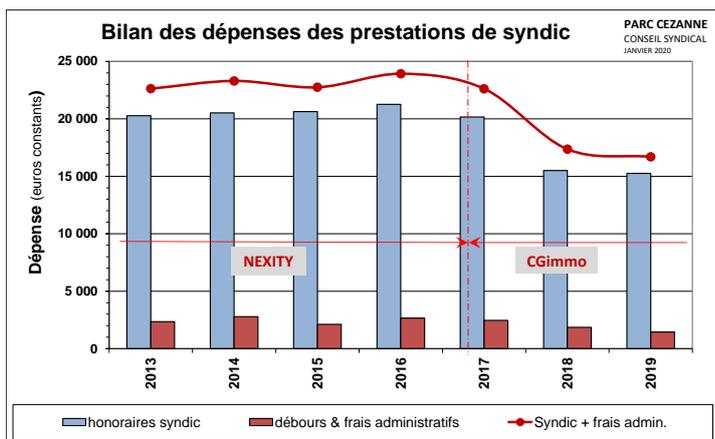
Les dépenses présentées au vote de l'AG du 08/10/2020 interviendront sur le prochain exercice (octobre 2020 – septembre 2021). Elles représentent un montant global voisin de 150 000 €, à supposer que l'AG décide de les engager toutes, dont 110 000 € pour la réfection du toit-terrasse du bloc-garage ; c'est-à-dire un montant exceptionnellement élevé.

### 4. RENOUELEMENT DU CONTRAT DE SYNDIC

Le terme du contrat de syndic confié à CG immobilier par l'AG 2017 correspond à la date de la prochaine AG, le 08/10/2020. L'AG 2019 a dispensé le conseil syndical de procéder à une mise en concurrence.

Considérant la qualité du service rendu par CG immobilier et le coût de ses prestations (cf. graphique ci-contre), le conseil syndical propose le renouvellement du contrat pour une période de trois ans.

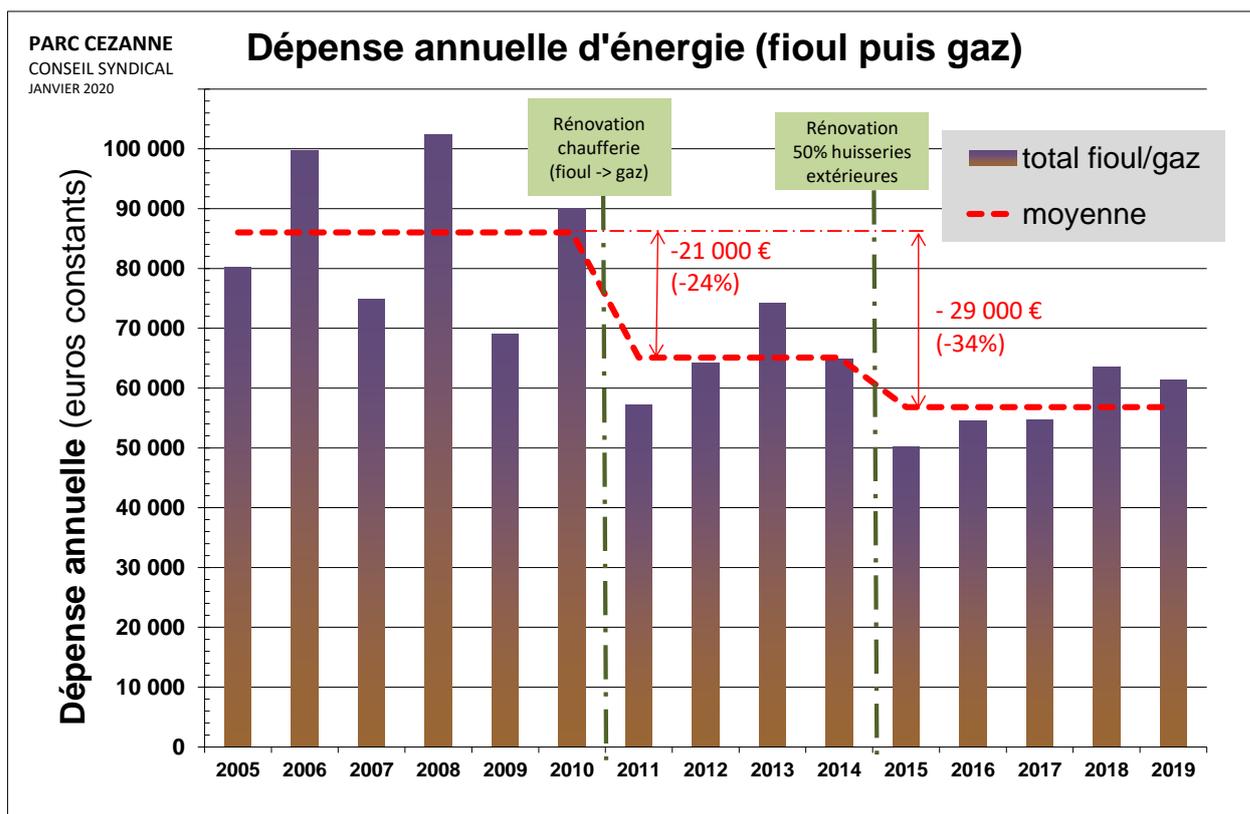
Le nouveau contrat reprend les mêmes éléments que le précédent et répond aux exigences légales du contrat type imposé par la loi ALUR. Les conditions de rémunération restent inchangées.



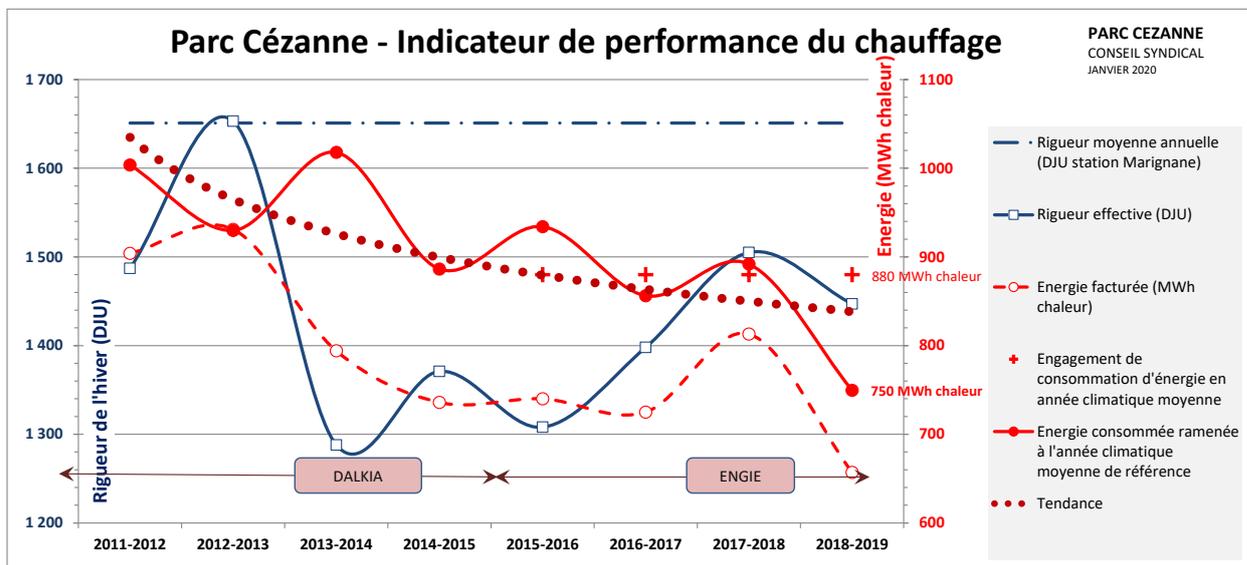
### 5. ÉNERGIE GAZ

L'achat du gaz, énergie de chauffage et de production de l'eau chaude sanitaire (ECS), a représenté une dépense voisine de 61 300 €, soit 26% des charges courantes du dernier exercice. Le CS réalise chaque année une analyse détaillée de ce premier poste de dépenses et un suivi de son évolution dans le temps. Le graphique ci-dessous présente l'évolution en euros constants de la dépense annuelle au cours des quinze dernières années. Il montre clairement l'économie générée par les investissements réalisés pour la rénovation de la chaufferie en 2010 (passage du fioul au gaz) et des huisseries extérieures en 2014 (50% des surfaces rénovées en double vitrage). La dépense moyenne des cinq dernières années correspond à une économie de l'ordre de 34% par rapport à la dépense moyenne avant rénovation de la chaufferie.

La baisse de la dépense d'énergie au cours des dix dernières années s'explique par une baisse importante de la consommation qui a fait plus que compenser l'augmentation du coût de l'énergie. Cette baisse de consommation est le résultat de l'amélioration d'une part du rendement de production en chaufferie (passage du fioul au gaz), et d'autre part de la résistance thermique du bâti : isolation des planchers hauts (Olympia en 2010, Hermitage en 2013) ;



changement de 50% des huisseries extérieures. Mais c'est aussi le résultat d'une gestion plus performante du système de chauffage par l'opérateur, comme le montre le graphique ci-dessous qui présente la variation de la consommation d'énergie de chauffage (hors eau chaude sanitaire) en référence d'une part à la rigueur de l'hiver, et d'autre part à l'objectif de performance contractuel. Le bilan du dernier exercice s'avère excellent, car très en-deçà de l'objectif contractuel de 880 MWh pour l'année climatique moyenne. La courbe présentant la tendance d'évolution de la consommation correspondant à l'année climatique moyenne, indique une baisse voisine de 20% par rapport à la première année de mise en service de la nouvelle chaufferie en 2010.



## 6. RENOUELEMENT DU CONTRAT DE CHAUFFAGE

Le contrat passé avec ENGIE-COFELY pour la gestion du chauffage est arrivé à échéance le 30 juin 2020. Faute d'avoir pu être présenté au vote de l'AG de mars 2020 annulée, et considérant les bons résultats observés en termes de qualité du service et de consommation énergétique (cf. § 5), une négociation a été engagée avec notre prestataire qui a abouti à la signature d'un nouvel avenant entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2020 pour une durée de cinq ans. Il correspond à une baisse sensible de la composante P1 (coût du MWh chaleur) avec un prix fixe sur 4 ans hors évolution des taxes et de l'abonnement, 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% considérant l'évolution de l'indicateur de performance présentée plus haut (cf. § 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.

L'augmentation de la composante P3 correspond notamment à l'objectif préconisé par le Diagnostic Technique Global (cf. § 9) de compléter les équipements d'équilibrage du réseau de chauffage pour une meilleure répartition de la chaleur, et une meilleure efficacité énergétique du système de chauffage.

## 7. RÉVISION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Une mission de révision du règlement de copropriété a été confiée par l'AG 2017 au syndic et à M<sup>e</sup> Hage, avocat conseil spécialisé dans le droit de la copropriété. Comme suite à la réunion de travail du 9 octobre 2019 avec M<sup>e</sup> Hage, Mme Olivari et des représentants du conseil syndical, M<sup>e</sup> Hage a transmis une proposition de rédaction qui se substituerait au règlement de copropriété actuel. Elle mérite cependant d'être réexaminée considérant la récente évolution réglementaire. 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<sup>er</sup> juin 2020. La mise au point du projet de révision du règlement de copropriété a été différée pour prendre en compte les impacts de cette réforme.

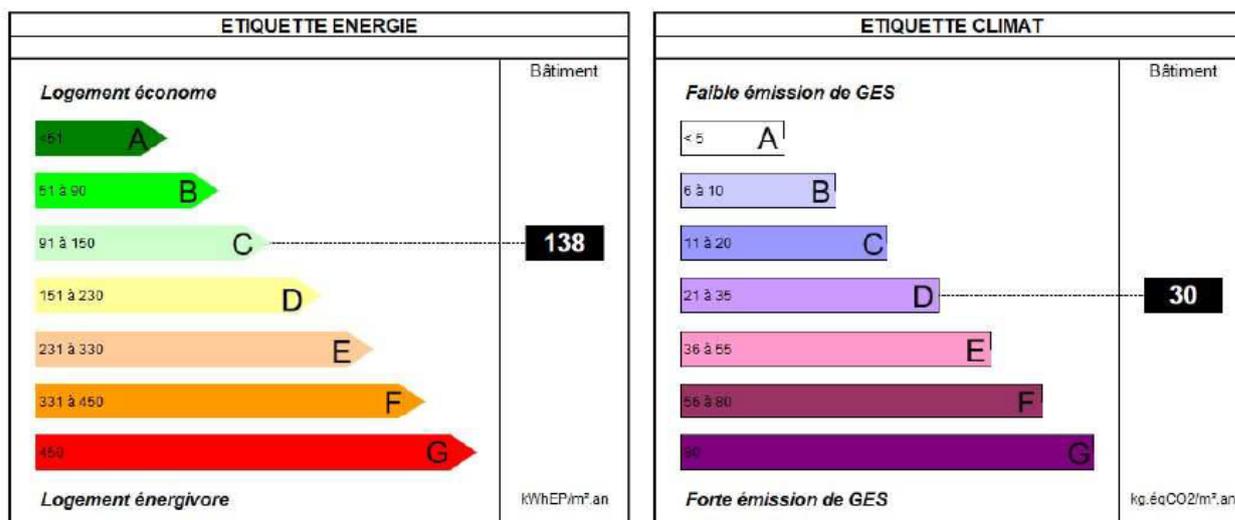
## 8. REPRISE DES DÉSORDRES EN FAÇADES

Comme suite à la résolution n°9 de l'AG 2018, le programme technique mis au point par l'architecte maître d'œuvre a été présenté à l'AG 2019. Il comprend la réfection d'un certain nombre de nez-de-balcons, la reprise d'éclats et fissurations de la pierre tendre, la réparation des désordres du béton armé et des enduits. Le budget de l'opération est évalué à 40 000 € TTC. La consultation d'entreprises réalisée début 2019 s'étant avérée infructueuse, et considérant la priorité accordée aux travaux de réfection des toits-terrasses (voir ci-après), la réalisation de l'opération a été différée. Elle est aujourd'hui intégrée dans le bouquet de travaux préconisé dans le Rapport de Diagnostic Technique Global (cf. § 9) pour une réalisation à court terme.

## 9. DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

La réalisation du Diagnostic Technique Global (DTG) de la copropriété par le bureau d'études SOL.A.I.R. a été décidée par la résolution n°14 de l'AG du 25/03/2019. Le rapport définitif a été remis le 14/02/2020. Il a été mis à disposition des copropriétaires sur le site web du conseil syndical<sup>1</sup>. Le rapport synthétique était joint à la convocation de l'AG du 17 mars 2020.

Un des principaux enseignements est que la copropriété a gagné une classe au cours des dix dernières années, aussi bien pour l'étiquette énergie passée de la classe D à la **classe C**, que pour l'étiquette climat passée de la classe E à la **classe D**, grâce aux actions réalisées (cf. § 5) en application des recommandations du pré-diagnostic énergétique de janvier 2009 établi par le cabinet PLB. Il apparaît toutefois qu'il sera très difficile d'améliorer la classification énergétique de la résidence ; il ressort en effet qu'aucun des bouquets de travaux envisageables ne permettra d'atteindre le seuil de la classe B de l'étiquette énergie.



Il convient néanmoins de poursuivre les efforts engagés depuis dix ans. Le DTG 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. Les actions prioritaires concernent l'isolation thermique du bâti - **planchers bas, planchers hauts, menuiseries extérieures** - avec pour principal objectif d'améliorer le confort des résidents et la qualité du patrimoine. La **mise à disposition de l'opérateur du chauffage d'équipements plus performants** (programme d'équilibrage du réseau, programme P3, télégestion), associée à une isolation thermique du bâti améliorée permettra d'obtenir une distribution plus équitable de la chaleur produite. Les économies d'énergie significatives induites devront permettre de **limiter l'accroissement de la charge financière du fait de l'augmentation du coût de l'énergie**. La mise en œuvre d'un système de **ventilation contrôlée** mérite d'être envisagée dès lors que la totalité des menuiseries extérieures pour un bâtiment donné aura été renouvelée, avec pour objectif d'améliorer la qualité de l'air intérieur. Enfin le rapport vient utilement rappeler la nécessité de rénover, à plus ou moins long terme, les colonnes d'évacuation des eaux vannes et usées, ainsi que les réseaux de distribution du chauffage, de l'eau chaude sanitaire et de l'eau froide. Sans oublier à court terme la **reprise des désordres en façades** (cf. § 8).

<sup>1</sup> [http://www.parc-cezanne.fr/AG2020/docs\\_2020.html](http://www.parc-cezanne.fr/AG2020/docs_2020.html)

## 10. ISOLATION THERMIQUE DES PLANCHERS BAS

Il est proposé à l'AG du 8 octobre prochain de décider la réalisation de l'isolation thermique des planchers bas de tous les bâtiments. C'est l'action prioritaire préconisée par le Diagnostic Technique Global (cf. § 9). Elle peut être financée par la valorisation des économies d'énergie à venir dans le cadre du dispositif national des Certificats d'Économie d'Énergie (CEE). Par ce dispositif, l'État impose aux obligés (fournisseurs d'énergie et distributeurs de carburants), de réaliser un certain volume d'économies d'énergie aux bénéficiaires (ménages, collectivités, entreprises).



Plancher bas sur caves non isolé

Du fait de l'arrêté du 25 mars 2020 modifiant les modalités d'application du dispositif des CEE concernant le « Coup de pouce Isolation », les offres qu'il était prévu de présenter à l'AG du 17 mars 2020 sont devenues obsolètes. Nous disposons néanmoins d'une offre qui sera présentée pour validation par l'AG du 8 octobre.

## 11. RÉFECTION DU TOIT-TERRASSE DU BLOC-GARAGES

La réfection du toit terrasse du bloc-garages a fait l'objet d'une opération dont la réalisation a été présentée aux votes de l'AG du 25 mars 2019 selon un ensemble de résolutions. Cette opération comprend la réfection du système d'étanchéité proprement dit, la réfection de l'espace vert supporté par le toit-terrasse, et la réfection du réseau de collecte des eaux pluviales et son raccordement au réseau collectif de la copropriété dans les mêmes conditions que pour les bâtiments d'habitation. Le budget global de l'opération s'établit à 110 000 € TTC.

La résolution relative à la réfection du système d'étanchéité n'ayant pas obtenu le vote majoritaire des propriétaires des box individuels, la réalisation de l'opération n'a donc pas pu être engagée. Elle est présentée à nouveau au vote de l'AG du 17 mars 2020 selon de nouvelles dispositions en matière de répartition des charges. Les conditions de réalisation des travaux par l'entreprise SEE et de la mission de maîtrise d'œuvre par M. Clément restent inchangées par rapport à celles présentées à la dernière AG.

Les conditions de prise en charge des dépenses présentées à la dernière AG s'appuyaient sur une interprétation du règlement de copropriété étayée par l'avis juridique de Me Hage, avocat conseil sollicité à la demande du conseil syndical. Il était considéré deux fonctions principales déterminant la répartition des dépenses : 1 ) fonction étanchéité (41% du budget) à la charge des quinze propriétaires des box-garages au titre des charges communes bloc-garages (environ 45 000 € soit 3 000 € par box) ; 2) fonction espaces verts (59% du budget) au titre des charges communes générales (soit environ 65 000 € à raison d'environ 720 € pour un T3, 810 € pour un T4, 990 € pour un T5).

Cette interprétation a été contestée. Un nouvel avis juridique établi par Me Hugues, avocat au barreau de Marseille, a été transmis au syndic et au conseil syndical par un groupe de propriétaires. Il considère que la totalité des charges de l'opération est imputable en charges communes générales. Il fait valoir la définition des parties communes à l'article 5 du règlement de copropriété et précise que "*les parties communes générales sont définies [...] comme étant celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un propriétaire déterminé et qui ne sont pas communes seulement aux copropriétaires de l'un des bâtiments*". Il s'appuie sur un cas de jurisprudence (jugement en première instance du TGI de Marseille) dont le contexte présente des similitudes avec celui du Parc Cézanne du fait de la fonction espace vert de la terrasse, entretenue au titre des charges communes générales. Mais on note aussi que la servitude d'accès aux sous-sols et garages du Ste-Victoire subie par le bloc-garage, mais aussi par le bâtiment Olympia, relève de la même interprétation.

Un troisième avis a été sollicité à l'initiative du conseil syndical auprès de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement des Bouches-du-Rhône (ADIL 13). Celle-ci assure une mission de service public pour conseiller les particuliers et les informer sur toute question juridique, financière et fiscale relative au logement, dans le domaine notamment de la copropriété. Il a été rendu compte de cet avis verbal dans le compte-rendu établi par le président du conseil

syndical. Cet avis de l'ADIL rejoint celui de Me Hugues, considérant que la totalité du coût de la réfection doit être imputée en charges communes générales.

Considérant que les trois avis recueillis<sup>2</sup> ont été établis par des personnes reconnues, juridiquement compétentes dans le domaine du droit de la copropriété et indépendantes, considérant que l'interprétation du règlement de copropriété par l'ADIL concorde avec celle de Me Hugues, en contradiction avec celle présentée à la dernière AG, il est donc proposé à l'AG du 17 mars prochain de décider à la majorité de l'article 24 d'affecter l'intégralité des dépenses en charges communes générales, soit environ 1 220 € pour un T3, 1 360 € pour un T4, 1 680 € pour un T5. L'affectation à cette opération du montant du fonds travaux disponible permettra de ramener la contribution complémentaire à environ 890 € pour un T3, 990 € pour un T4, 1 220 € pour un T5.

Il est également proposé que la dépense déjà réalisée (3 091 €) correspondant aux honoraires de maîtrise d'œuvre pour la préparation du marché de travaux décidée par l'AG du 31 janvier 2018 soit réaffectée en charges communes générales.

En cas de rejet de cette opération, l'AG aura à se prononcer sur la réalisation d'un drain, au titre des charges communes générales, avec l'objectif de limiter les nuisances dans les box privatifs et de limiter l'extension des désordres, jusqu'à ce qu'une solution judiciaire définitive soit trouvée pour pouvoir faire procéder à la réfection totale du toit-terrasse.

Ces propositions constituent la dernière tentative du conseil syndical pour éviter que ne s'engage une probable procédure judiciaire longue et dispendieuse à l'encontre du syndicat des copropriétaires.

## **12. RÉFECTION DE L'ÉTANCHÉITÉ DU TOIT-TERRASSE DU BELLEVUE**

À l'issue de la mission de maîtrise d'œuvre confiée à M. Massol, architecte, l'Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) du bâtiment Bellevue du 5/12/2019 a décidé de confier la réfection de l'étanchéité du toit-terrasse à l'entreprise ACTISUD, déclarée entreprise mieux disante à l'issue de la procédure de mise en concurrence. Le programme prévoit la réalisation de l'isolation thermique du plancher haut dans les conditions recommandées par le DTG. Le budget global de l'opération s'est établi à près de 43 000 €. Les travaux ont fait l'objet d'une réception provisoire le 20 juin 2020. Nous restons dans l'attente de la réception définitive qui déterminera le début de la période de garantie décennale.

## **13. RÉFECTION DU TOIT-TERRASSE DU STE-VICTOIRE**

Les nombreux désordres identifiés sur l'étanchéité du toit-terrasse ont fait l'objet de réparations à l'automne 2019. Considérant que cette étanchéité a très largement dépassé sa durée de vie conventionnelle, il est proposé aux copropriétaires du Ste-Victoire de faire réaliser une mission de maîtrise d'œuvre pour une opération de réfection complète, et de choisir le prestataire parmi les trois offres concurrentes qui ont été recueillies.

Le programme technique comprendra si nécessaire la reprise des souches de ventilation considérant le retour d'expérience de l'étude récemment réalisée pour le bâtiment Bellevue (cf. § 12), et les recommandations du Diagnostic Technique Global en matière d'isolation thermique des planchers hauts et de mise en œuvre d'une ventilation mécanique contrôlée (cf. § 9).

L'objectif sera de présenter un projet de marché de travaux pour l'AG ordinaire 2022, après une procédure de mise en concurrence des entreprises, à moins que le diagnostic ne mette en évidence la nécessité de convoquer une AG extraordinaire pour une réalisation plus rapide.

## **14. BOÎTES AUX LETTRES AU GD-PIN**

Le projet d'installation de nouvelles boîtes aux lettres au bâtiment Gd-Pin sera présenté au vote de la prochaine AG, dans des conditions similaires à celles installées sur les cinq bâtiments ayant décidé cette même opération lors de la dernière AG.

<sup>2</sup> Disponibles sur le site internet du conseil syndical à l'adresse [http://www.parc-cezanne.fr/AG2020/docs\\_2020.html](http://www.parc-cezanne.fr/AG2020/docs_2020.html)

## 15. CONTRÔLE D'ACCÈS À LA RÉSIDENCE

La fermeture de la résidence est une demande récurrente, depuis longtemps, de la part d'un certain nombre de résidents. L'AG du 18 mars 2013 avait « *délégué[r] pouvoir au conseil syndical et au syndic d'engager une réflexion en vue de présenter un plan d'action relatif au contrôle d'accès dans le périmètre de la résidence, dans le but d'améliorer la sécurité des biens et des personnes, ainsi que la circulation des véhicules* ». La rénovation du système de l'éclairage extérieur initiée en 2015 et réalisée en 2017/18, rendue nécessaire et urgente par la vétusté et l'obsolescence des anciens équipements, a permis d'améliorer la sécurité des biens et des personnes ; considérant le retour d'expérience acquise pendant la phase des travaux, l'AG du 31 janvier 2018 a décidé de modifier les conditions de stationnement dans l'allée principale, mais a rejeté la proposition d'établir un sens de circulation unique avec entrée par l'avenue des écoles militaires, et sortie par le chemin du Marbre Noir.

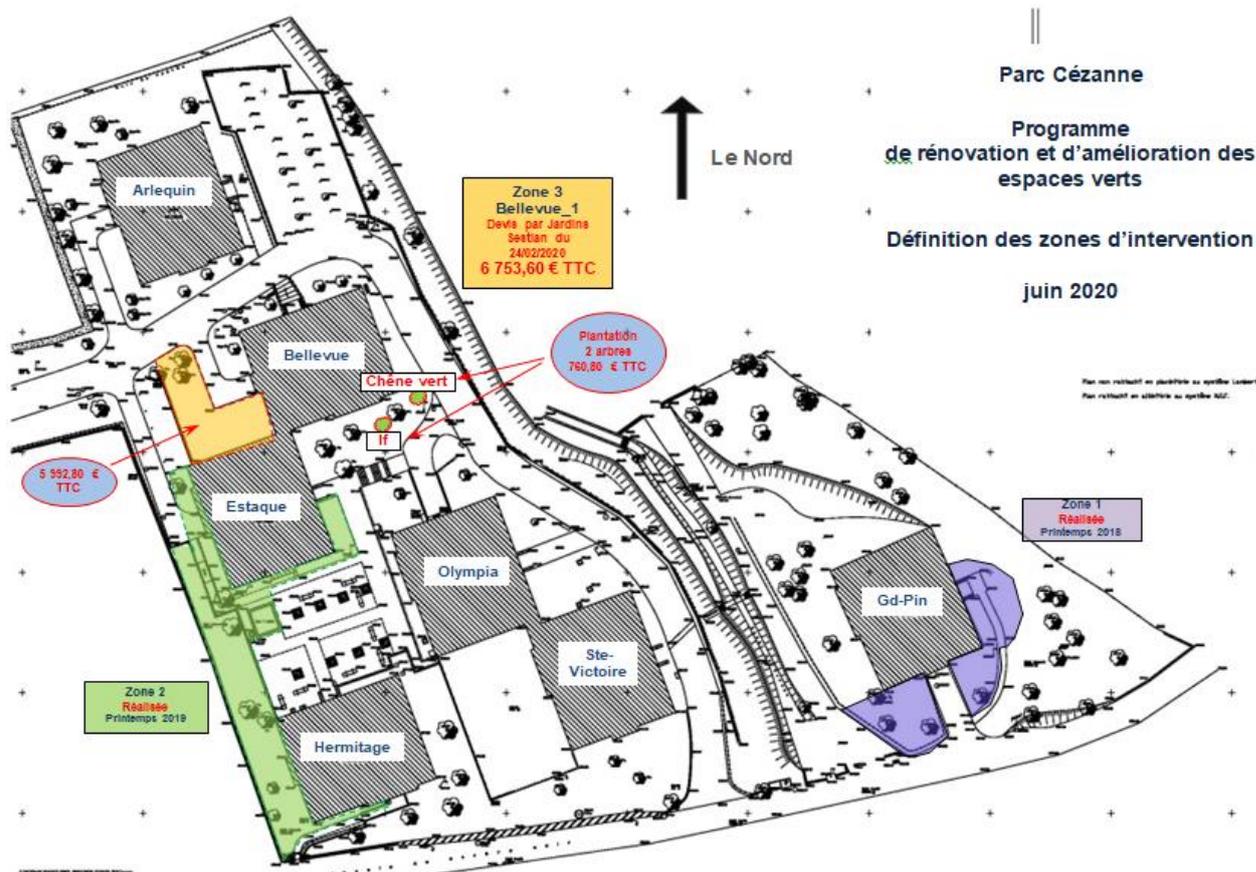
Les incivilités du 14 janvier 2018 (voir photo ci-dessous) et d'autres moins graves mais récurrentes, mais surtout l'aggravation des problèmes de stationnement au quotidien, du fait notamment des véhicules étrangers à la copropriété, ont contribué à relancer la demande d'installation d'un système de contrôle de l'accès à la résidence.



C'est dans ce contexte que le conseil syndical a instruit les solutions proposées à l'AG pour équiper l'entrée principale, en s'inspirant du retour d'expérience des copropriétés voisines et d'autres copropriétés confrontées aux mêmes problèmes. Deux principes ont été envisagés : simple barrière de type parking ; ou portail coulissant ou à double vantail. Deux entreprises concurrentes ont proposé des devis de travaux. Les enjeux et les solutions techniques seront présentés à l'AG pour qu'elle puisse décider de la nécessité d'un contrôle d'accès, du choix de la solution technique et de l'entreprise.

## 16. AMÉLIORATION DES ESPACES VERTS

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. Le devis global proposé par Jardin Sestian s'établit à 6 754 € TTC.



## 17. ÉQUIPEMENTS DE PROTECTION DU RÉSEAU D'EAU POTABLE

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). Un devis de travaux a été demandé à une entreprise spécialisée 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 ; le montant s'établit à 2562 € TTC est présenté pour validation par l'AG.

## 18. PROJET VALIMO

Un point d'information sera fait lors de l'AG du 8 octobre pour débattre des suites à donner.

### **Rappel du compte-rendu de la réunion du conseil syndical du 18 juin 2020**

#### **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.*

**Le point de vue du conseil syndical**

*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.*

*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 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.*

*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.*

**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.*

Pour le conseil syndical,

Le président  
H. CARRON

