

PARC CÉZANNE

Assemblée Générale du 16 mai 2023

Rapport d'activité du conseil syndical

(Exercice du 1^{er} octobre 2021 au 30 septembre 2022)

1. LE CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical (CS) élu par l'assemblée générale (AG) du 08/10/2020 pour une durée de trois ans, est constitué des sept membres suivants : M. Burdett ; M. Carron ; Mme D'Onorio ; M. Manhaval ; Mme Thibault ; M. Poss ; M. Wolkowitsch.

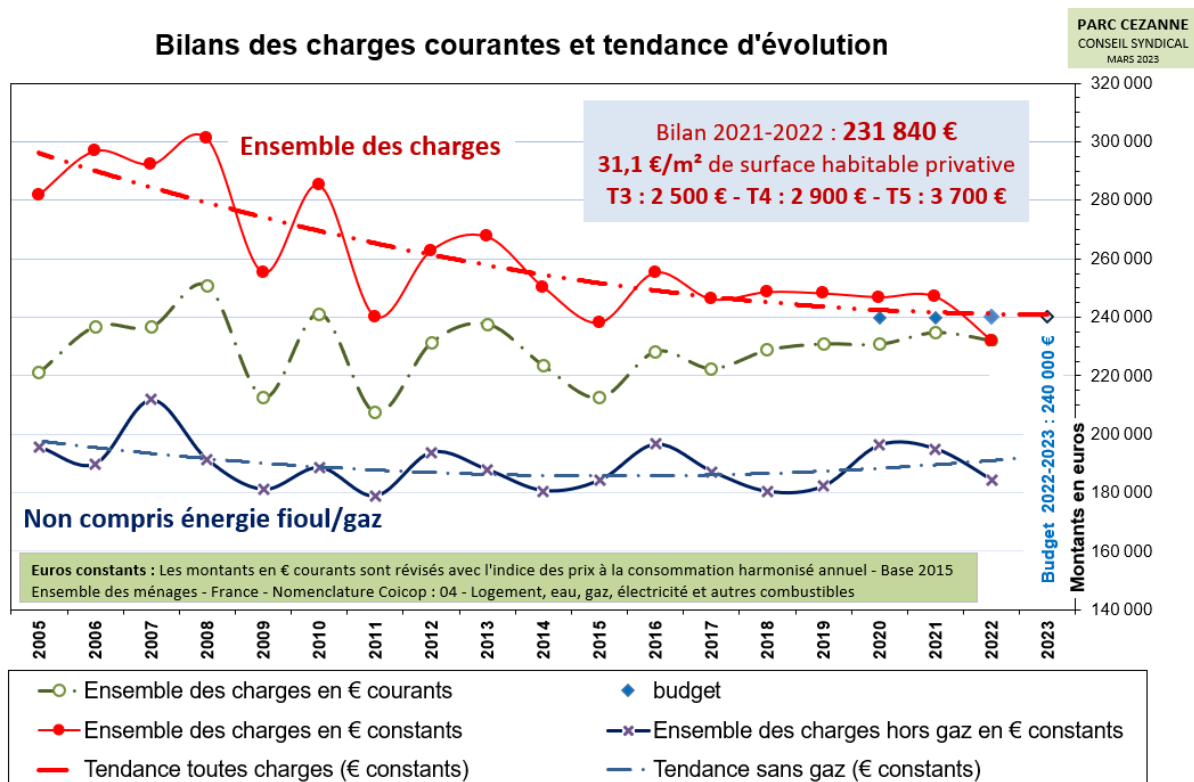
L'AG du 16/05/2023 élira les membres du nouveau CS. Tous les sortants sont candidats pour un nouveau mandat.

2. CHARGES COURANTES : BILAN, TENDANCE, BUDGET

Le bilan de l'exercice 2021-2022 s'établit à 231 840 €, soit 3,4% en-dessous du budget voté par la dernière AG. Le coût moyen de l'ensemble des charges courantes rapporté au m² de surface habitable s'est donc établi sur le dernier exercice à 31 €/m².

Le graphique ci-dessous retrace l'évolution des charges courantes sur les dix-huit 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 (gaz). On observe pour l'ensemble des charges exprimées en euros courants une stabilisation sur les sept dernières années. Exprimées en euros constants on observe une tendance d'évolution sur le long terme qui reste à la baisse. Celle des charges hors énergie gaz reste relativement stable, variable entre 180 000 € et 200 000 € sur les quinze derniers exercices.

Concernant le budget de l'exercice en cours (2022-2023), il reste fixé à 240 000 €. Il est proposé à l'AG de porter le budget de l'exercice suivant à 248 000 €, soit une augmentation de 3,3% par rapport à celui voté par la dernière AG.

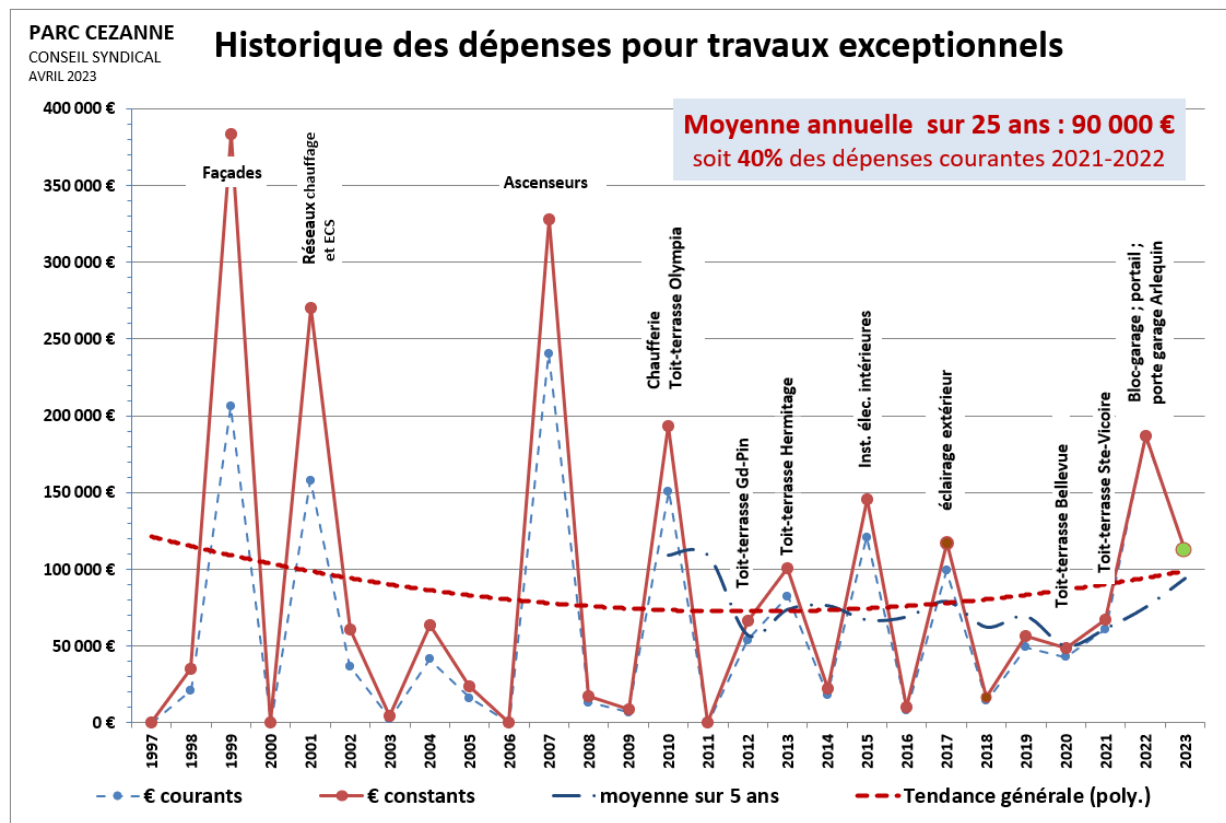


3. CHARGES POUR TRAVAUX EXCEPTIONNELS

S'agissant des charges pour travaux exceptionnels, le graphique ci-dessous présente leur évolution sur les vingt-cinq dernières années, avec le rappel de l'objet des principales opérations réalisées.

Les dépenses présentées pour les deux dernières années du graphique correspondent aux dépenses votées par l'AG 2022 (déjà réalisées ou en cours de réalisation) et celles présentées au vote de l'AG 2023 (sous réserve donc des accords de l'AG).

On observe une très forte variabilité d'une année sur l'autre, mais aussi, après une longue décline, une nouvelle hausse importante sur la période 2022-2023. Sur les cinq dernières années, la moyenne s'établit à 90 000 €, soit 40% des charges courantes de l'exercice 2021-2022.



Les principales opérations réalisées ou programmées sur les années 2022 et 2023 sont les suivantes :

- a) la réfection du toit-terrasse du bloc-garage décidée par l'AG 2022 et réalisée pour un coût global voisin de 140 000 € à l'automne 2022 ;
- b) le remplacement de la conduite d'eau potable décidée par l'AG 2022, avec des travaux programmés en avril 2023 pour un montant voisin de 45 000 € ;
- c) la réalisation du portail automatique à l'entrée de la résidence (AG 2022) pour un coût de 26 000 € ;
- d) la réfection des désordres en façades décidée par l'AG 2022, avec des travaux programmés en avril 2023 pour un montant voisin de 20 000 € ;
- e) la mise en sécurité des ascenseurs (AG 2022) réalisée pour un montant de 5 450 € et le remplacement des portes-cabines de l'ascenseur Arlequin pour un montant voisin de 15 000 € (sous réserve du vote de l'AG 2023 – cf. 10.2 – avec l'hypothèse que l'opération sera reportée pour tous les autres bâtiments) ;
- f) le remplacement des portes garages de l'Arlequin (AG 2022) pour un montant de 8 180 € et de l'Estaque pour un montant de 9 300 € (sous réserve d'accord de l'AG 2023 – cf. 12) ;
- g) les travaux d'amélioration des espaces verts dans l'environnement du Bellevue et d'égagement des arbres sur l'ensemble de la résidence réalisés pour un montant de 10 700 € (AG 2022), ainsi que les travaux de réfection des espaces verts sur la zone du chantier du bloc-garages

et de renforcement de la haie pour renforcer l'écran visuel avec le nouveau lotissement pour un montant global de 4 700 € (AG 2023 - cf. 9) ...

4. ÉNERGIE GAZ – BAISSÉ DE LA TEMPÉRATURE DE CHAUFFAGE


Une [note spécifique](#), disponible sur le site web du CS, a été rédigée à l'attention de l'AG 2023 à propos de l'abaissement de la température contractuelle dans les logements, dans la perspective d'une forte augmentation du prix du gaz à l'échéance du contrat de fourniture le 30 juin 2024.

Elle présente le système de chauffage et le contrat d'exploitation-maintenance confié à ENGIE-Solutions, les actions réalisées depuis la rénovation de la chaufferie en 2010 pour améliorer la résistance thermique du bâti et la gestion du chauffage qui ont permis de diminuer la consommation de gaz de 26% pour cet usage, et les perspectives pour poursuivre l'amélioration de la performance énergétique de la copropriété.


5. PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX ET DIAGNOSTIC ÉNERGÉTIQUE

La nouvelle loi Climat et Résilience d'août 2021 impose, à compter du 1^{er} janvier 2024 pour le Parc Cézanne, l'établissement d'un plan pluriannuel de travaux (PPT) ; c'est dans ce contexte que le syndic a inscrit la résolution n°13 présentée à l'AG 2023. Elle impose également la réalisation d'un diagnostic énergétique, à compter du 1^{er} janvier 2015.


Plan pluriannuel de travaux (PPT) et diagnostic énergétique (document MEHC - France Rénov')




État initial de la copropriété
(description du bâtiment + ses équipements)



Consommation d'énergie du bâtiment
(**estimation sur 5 postes:** chauffage, climatisation, eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires)



Étiquettes énergie et climat



Recommandations et préconisation de travaux

Référence : Contenu (article L134-4-1 du CCH –DPE collectif)


Diagnostic énergétique

La nouvelle loi Climat promulguée en août 2021 impose aux copropriétés – dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 – de réaliser un diagnostic énergétique:

- + À partir de janvier 2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots,
- + À partir de janvier 2025 pour les immeubles entre 50 et 200 lots,
- + À partir de janvier 2026 pour les copropriétés de moins de 50 lots.

En outre, ce DPE devra être renouvelé ou mis à jour tous les 10 ans, sauf dans le cas où un diagnostic réalisé après le 1^{er} juillet 2021 montrant que le bâtiment est classé A, B ou C.

Référence : Article 158 – Loi Climat et résilience (2021)



Le plan pluriannuel de travaux (PPT) est un **planning détaillé des travaux collectifs à mener au sein d'une copropriété**, échelonné sur 10 ans. Il vise à garantir :

- + la sauvegarde de l'immeuble,
- + l'entretien des parties collectives et des équipements communs,
- + et l'amélioration de l'efficacité énergétique.

Ce plan peut s'appuyer sur un éventuel DPE ou DTG (diagnostic technique global) déjà réalisés.
Les travaux prescrits par le PPT sont intégrés au carnet d'entretien de l'immeuble et au registre d'immatriculation des copropriétés.

Référence : Article 171 Loi Climat et résilience (2021)

Plan pluriannuel de travaux (PPT)

La réalisation d'un PPT est obligatoire :

- + À partir de **janvier 2023** pour les copropriétés de plus de 200 lots,
- + À partir de **janvier 2024** pour les immeubles entre 50 et 200 lots,
- + À partir de **janvier 2025** pour les copropriétés de moins de 50 lots.



Maison
Énergie
Habitat
Climat

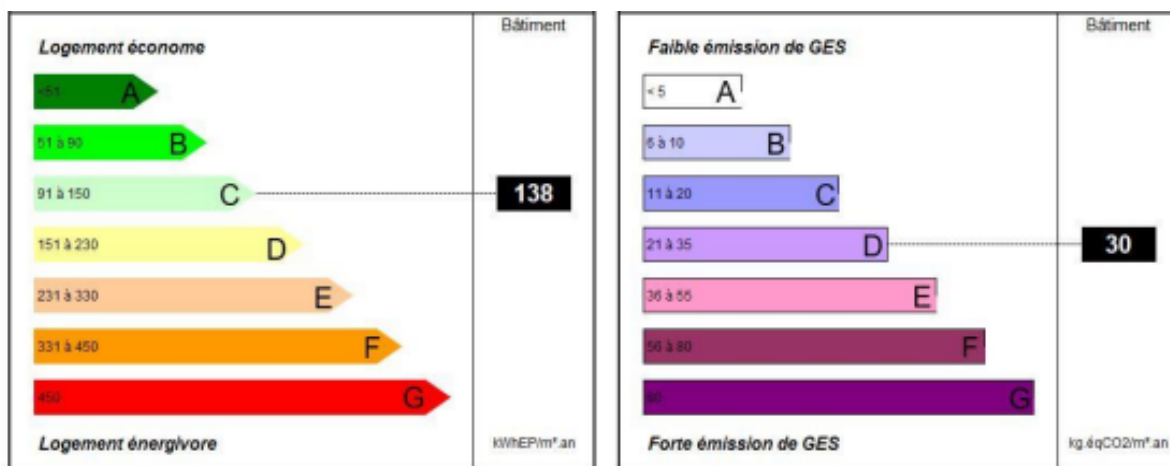


France Rénov'
Le service public pour mieux rénover mon habitat

Le PPT pourra s'inspirer largement du programme des travaux préconisés dans le Diagnostic Technique Global (DTG) déjà réalisé pour la copropriété.

Un diagnostic de performance énergétique (DPE) applicable à l'ensemble de la copropriété a été réalisé dans le cadre de ce DTG. La copropriété est aujourd'hui en classe C (138) pour l'étiquette énergie et en classe D (30) pour l'étiquette climat. Mais il ne correspond pas au diagnostic énergétique de la nouvelle réglementation qui exige la réalisation d'un DPE collectif pour chaque bâtiment. Rappelons d'autre part qu'un DPE individuel est nécessaire pour la location ou la vente d'un logement ; il est établi avec une méthodologie différente de celle du DPE collectif. Il peut donc conduire à une classification différente de celle du DPE collectif.

DPE collectif de la copropriété (d'après D.T.G. - février 2020)



Un plan d'action reste à établir pour atteindre les nouveaux objectifs fixés par la réglementation. Mais le CS considère qu'il n'y a pas urgence à se mettre en conformité pour les raisons suivantes :

- La réalisation du DTG est récente. Un certain nombre d'actions prioritaires qu'il préconise et qui relèvent d'un PPT ont déjà été mises en œuvre.
- La très forte et récente augmentation des charges exceptionnelles présentée ci-dessus (§ 3) résulte précisément de la réalisation de travaux prioritaires. Dans ce contexte, la dépense correspondant à l'élaboration du PPT mérite d'être différée.

La réalisation du PPT et d'un diagnostic énergétique de bonne qualité implique la sélection d'un bureau d'études compétent. La consultation des cabinets spécialisés nécessite de disposer d'un cahier des charges, comme ce fut le cas pour la réalisation du DTG avec l'appui de la Maison Énergie Habitat Climat (MEHC). Ce cahier des charges est en cours d'élaboration par la MEHC.

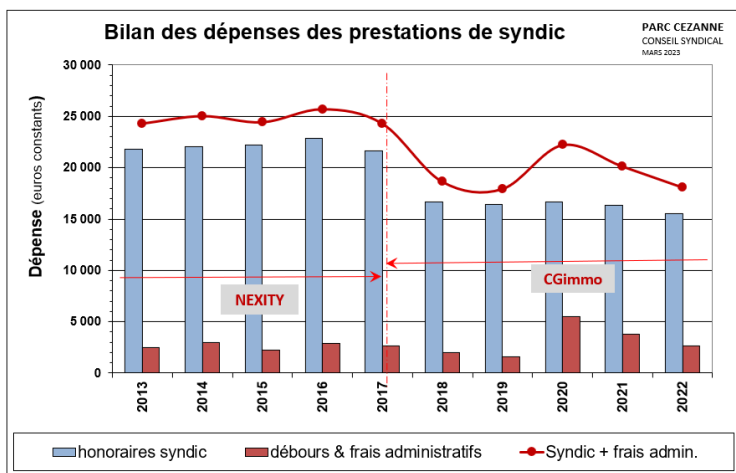
Dans ces conditions, le CS recommande de reporter cette question à l'AG 2024, avec la proposition du choix d'un prestataire sélectionné à l'issue d'un processus de consultation de bureaux spécialisés conduit avec l'aide de la MEHC.

6. RENOUELEMENT DU CONTRAT DE SYNDIC

Le renouvellement du contrat de syndic avec CG immobilier pour une troisième période de trois ans est présenté à l'AG 2023.

L'AG 2022 avait dispensé le CS d'une mise en concurrence, considérant que les prestations de CG immobilier étaient satisfaisantes.

Le graphique ci-contre rappelle l'évolution des honoraires de syndic et des dépenses connexes sur les dix dernières années.



7. CONDUITE EAU POTABLE

L'AG 2022 a décidé de procéder au renouvellement de la conduite d'eau potable depuis le compteur général jusque dans le local technique de l'Estaque. Elle a décidé de confier ces travaux à l'entreprise AIXTRATP. Le chantier est programmé en avril 2023. Le montant est passé de 36 300 € à 43 500 € pour les raisons suivantes : 1) installation dans la tranchée de la gaine d'alimentation du portail automatique posée en attente au pied de la haie de l'allée centrale ; 2) pose d'une gaine électrique en attente dans la perspective de l'installation de bornes de recharge de véhicules électriques ; 3) révision de prix dans le contexte d'inflation depuis l'élaboration du devis (avril 2022) ; 4) augmentation de la pointure de la canalisation pour atteindre les performances réglementaires des poteaux incendie.



Pour alléger la charge des travaux exceptionnels dans le contexte exposé plus haut, il est proposé à l'AG 2023 de financer l'intégralité de la dépense par le fonds travaux ALUR.

Le chantier aura un impact important sur le stationnement des véhicules le long de l'allée centrale.

8. CONDUITE EAUX PLUVIALES

Des débordements du réseau d'eaux pluviales (EP) se sont produits dans l'allée centrale à l'occasion d'un épisode de pluie intense à l'automne 2022. Dans le même temps une inondation du sous-sol (caves) de l'Hermitage s'est produite pour cause de refoulement de ce réseau EP. La cause de ces désordres est le développement des racines d'un peuplier dans la conduite EP qui a obstrué une part importante de la section de la canalisation. Ce peuplier en mauvais état sanitaire a depuis été éliminé. La réfection de la canalisation est proposée au vote de l'AG 2023. Le budget est estimé à 3 000 €.

9. 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.

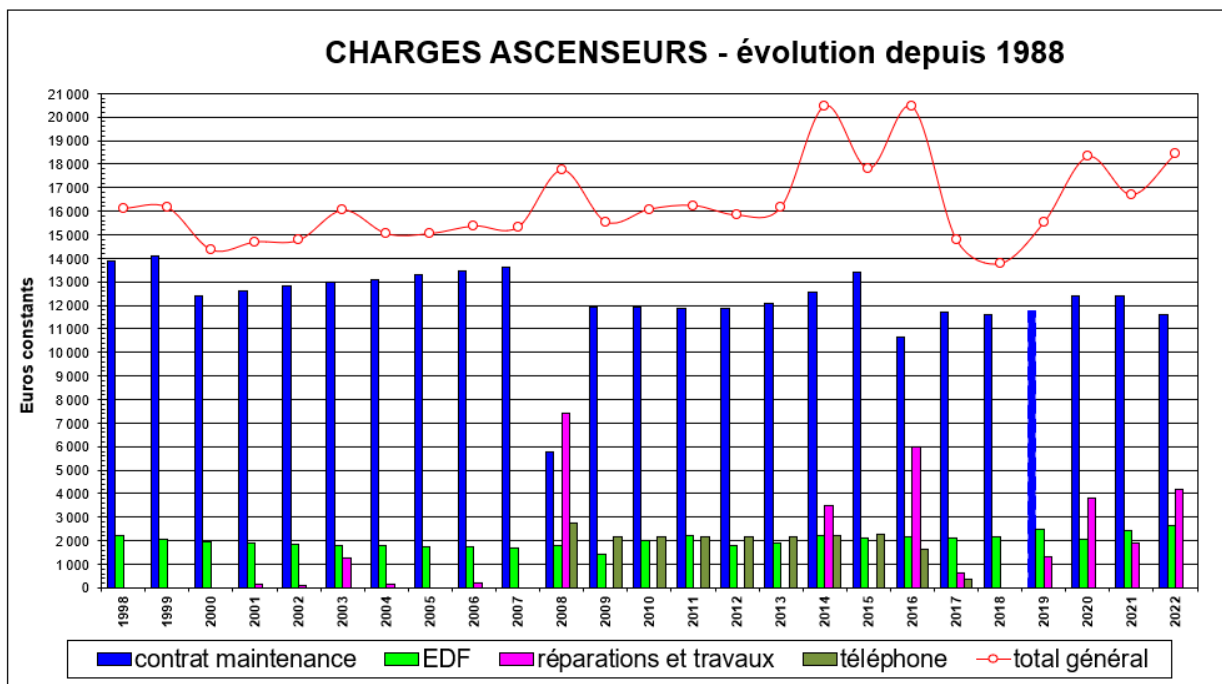


Le programme présenté à l'AG 2023 a été défini avec notre prestataire Jardins Sestian en charge de l'entretien courant. Il porte sur la réfection de la zone impactée par les installations de chantier du toit-terrasse du bloc-garages d'une part, et sur le renforcement de la haie en limite de copropriété pour limiter l'impact visuel du nouveau lotissement au droit des façades ouest des bâtiments Hermitage et Estaque d'autre part. Le budget global prévu s'établit à 4 700 €.

10. ASCENSEURS

10.1 Contrat de maintenance

Le graphique ci-dessous représente l'évolution des charges ascenseurs imputées sur le budget des charges courantes (donc non comprises les dépenses qui relèvent du budget des charges exceptionnelles). Le principal poste de dépenses correspond au contrat de maintenance. Il est attribué à KONE depuis le 1^{er} juin 2015. La prochaine échéance contractuelle est prévue en mai 2024. Le coût annuel pour le dernier exercice s'est établi à 11 584 €.



Dans la mesure où le remplacement des portes-cabines évoqué ci-dessous constitue un programme de travaux important, il est possible d'anticiper le renouvellement du contrat de maintenance après mise en concurrence. L'objectif est de confier ce contrat et les travaux de renouvellement des portes-cabines au même prestataire pour des raisons évidentes d'efficacité et de responsabilité.

Après consultation par le syndic de plusieurs entreprises, portant sur le contrat de maintenance et le remplacement des portes-cabines des ascenseurs, il s'est avéré que KONE présentait l'offre globalement la mieux-disante. Il sera donc passé un nouveau contrat avec le même prestataire, qui portera sur les mêmes prestations (contrat type « étendu »), mais pour un montant revu à la baisse, à 9 933 € (-14%) pour l'ensemble des sept ascenseurs. Puisque nous restons sur le même type de contrat, le vote en AG de son renouvellement n'est pas nécessaire.

KONE a présenté une offre de gratuité du contrat de maintenance pendant six mois si la copropriété lui confie les travaux de remplacement des portes-cabines des ascenseurs dans les conditions présentées ci-après.

10.2 Portes-cabines

Les portes automatiques des cabines des ascenseurs ont été installées en 1990. Elles ont donc plus d'une trentaine d'années. KONE a notifié le fait qu'elles sont vétustes et la cause de dysfonctionnements, notamment des blocages de personnes en cabine. Des devis de travaux ont été recueillis qui sont présentés à l'AG 2023. Le budget prévisionnel pour les remplacer est estimé à un peu moins de 15 000 € par ascenseur sur la base de l'offre de KONE, mieux-disante. Une

part importante de ce coût est lié à la présence d'amiante, du fait des mesures de prévention du risque sanitaire nécessaires pour la dépose de ces équipements.

Pour l'Arlequin ces travaux sont urgents dans la mesure où l'accès depuis le premier palier reste condamné depuis de longs mois et tant que les portes-cabines n'auront pas été changées afin d'éviter que des personnes ne se retrouvent à nouveau bloquées dans l'ascenseur. Pour tous les autres bâtiments l'opportunité de bénéficier d'un prix concurrentiel dans un contexte de forte inflation mérite d'être considérée ; mais le contexte des fortes dépenses exceptionnelles exposé au paragraphe 3 ne constitue pas une condition favorable.

11. BELLEVUE - RÉNOVATION DU HALL D'ENTRÉE

La rénovation du hall d'entrée est proposée à l'AG 2023 à l'initiative de résidents de ce bâtiment (charges bâtiment Bellevue). C'est l'occasion de réaliser l'isolation thermique du plancher R+1 avec la création d'un faux plafond. Cette action fait partie des bouquets de travaux prioritaires définis par le DTG pour améliorer la performance thermique du bâti. Les devis actuellement disponibles seront donc revus et corrigés pour intégrer la réalisation d'un faux plafond sur la base des spécifications techniques définies à l'occasion de la rénovation du hall d'entrée de l'Hermitage et des performances thermiques requises dans le DTG.

12. ESTAQUE – PORTE AUTOMATIQUE DES GARAGES

Le remplacement de la porte automatique d'accès aux garages de l'Estaque est présenté au vote de l'AG 2023 (charges bâtiment). Cette porte est vétuste et mérite d'être remplacée dans les mêmes conditions que celles de l'Arlequin remplacée en 2022. Le budget s'établit à 9 300 €.

13. ARLEQUIN – PROGRAMME DE RÉNOVATION

Le remplacement de l'interphone actuel par un système d'interphonie / visiophonie comme déjà réalisé pour les autres bâtiments est présenté au vote de l'AG 2023 (charges bâtiment Arlequin).

Un projet de rénovation des parties communes (hall d'entrée, cage d'escalier, paliers) du bâtiment Arlequin sera élaboré de concert avec les copropriétaires, sur le modèle du programme réalisé récemment pour le bâtiment Hermitage, pour être présenté à l'AG 2024.

14. VENTILATION DES LOGEMENTS – LE CAS DU GRAND-PIN

Le diagnostic général du système de ventilation des logements a été établi dans le cadre du [DTG](#). Il préconise les actions suivantes :

- La mise en place de bouches d'entrées d'air au droit de toutes les fenêtres des pièces principales (chambres/séjour) à l'occasion de la rénovation des huisseries extérieures.
- Le remplacement de toutes les grilles d'extraction par des bouches d'extraction hygro-réglables (qui adaptent le débit d'air extrait à l'humidité de la pièce).
- L'occultation des anciennes grilles de ventilation basse.
- La rénovation des souches de ventilation en toiture (tourelle béton si système de ventilation naturelle ou moteur d'extraction si ventilation assistée).

Comme suite à la demande d'un copropriétaire du Gd-Pin, une étude de diagnostic du système de ventilation de ce bâtiment a été confiée au cabinet SOL.A.I.R. à l'occasion de l'AG 2022. Les conclusions de cette étude sont présentées dans son [rapport](#) mis à disposition sur le site web du CS. Il en ressort notamment que l'installation d'une ventilation mécanique contrôlée (VMC) n'est pas nécessaire dans la mesure où le système actuel reste performant. Cependant un ensemble d'actions sont nécessaires au niveau de certains logements qui relèvent des charges privatives :

- Ajouter des bouches d'entrée d'air dans toutes les pièces à vivre des logements disposant de fenêtres rénovées qui n'en seraient pas déjà équipées.
- Supprimer les entrées d'air basses dans les pièces humides (cuisines, WC, salles d'eau) pour les logements disposant de fenêtres rénovées avec bouches d'entrée d'air.
- Nettoyer régulièrement les grilles des bouches d'extraction d'air dans les pièces humides.

- Dans le cas de bouches d'extraction motorisées, faire contrôler l'installation électrique par un électricien (volume de sécurité à respecter) et vérifier que celles-ci n'occulent pas la libre circulation de l'air lorsqu'elles sont arrêtées.
- Détalonner les portes pour favoriser l'écoulement de l'air depuis les bouches d'entrée d'air dans les pièces à vivre vers les bouches d'extraction dans les pièces humides.

Les conduits installés en sous-sol de garages pour amener l'air neuf depuis l'extérieur jusqu'en pied des colonnes de ventilation doivent être conservés (et rénovés le cas échéant) tant que toutes les fenêtres du bâtiment n'auront pas été rénovées avec bouches d'entrée d'air de sorte que toutes les ventilations basses puissent être occultées.

Le retour d'expérience acquis sur le bâtiment Gd-Pin est a priori transposable à l'ensemble des autres bâtiments. Cependant des problèmes de ventilation sont signalés, notamment à l'Arlequin et au Ste-Victoire. Il est proposé à l'AG 2023 de faire réaliser pour ces deux bâtiments par le cabinet SOL.A.I.R. le même diagnostic que celui qu'il vient de réaliser pour le Gd-Pin.

15. PROJET IMMOBILIER ET PROCÈS-VERBAL DE BORNAGE

La demande de permis de construire 15 logements sur le site de la villa voisine du Gd-Pin déposée par le promoteur EDELIS a été refusée par arrêté de la Mairie en date du 04/07/2022. Les raisons mentionnées dans cet arrêté sont sensiblement les mêmes que celles spécifiées dans l'arrêté de retrait du permis de construire (26/12/2018) relatif au projet URBAT (23 logements) à la suite du recours gracieux engagé à l'initiative de résidents du Gd-Pin et cosigné par une grande majorité des résidents de la copropriété.

Un nouveau permis de construire a été déposé le 30 mars 2023 par le promoteur AIC PROVENCE. Il porte sur la construction de 6 maisons individuelles sur la même emprise foncière que celle des projets antérieurs, avec accès depuis le chemin du Marbre Noir. L'emprise de cette voie d'accès est déterminée par les limites cadastrales avec la copropriété. Sa largeur est déterminante pour l'ampleur du projet immobilier.

Tous les projets immobiliers sur ce site sont basés sur les données d'un procès-verbal (PV) de bornage de la voie d'accès établi en 2015. Du point de vue des intérêts de la copropriété, ce PV est beaucoup plus défavorable que celui de 1998 qui a été dûment publié et enregistré aux hypothèques et dont il n'est pas fait mention dans le PV de 2015. Les investigations réalisées par le CS indiquent que le PV de 2015 pourrait faire l'objet d'une contestation ; il reste dans l'attente de l'avis d'un avocat spécialisé pour s'assurer de la faisabilité d'une contestation juridique et l'assister pour décider des suites à donner si la mairie décidait d'accorder le permis de construire déposé par AIC.

Dans ce contexte, il est proposé à l'AG 2023 de confier un mandat au syndic et au CS pour ester en justice afin de faire annuler le PV de bornage de 2015.

Il sera rendu compte à l'AG 2023 de la réunion d'information organisée par le promoteur à l'attention du comité d'intérêt de quartier (CIQ) à laquelle le CS participera à l'invitation du CIQ. Il lui sera rendu compte également des conclusions de la prochaine réunion prévue avec l'avocat conseil quant à la faisabilité juridique d'une annulation du PV de bornage 2015 d'une part, et aux suites à donner en cas d'obtention par AIC du permis de construire qu'il vient de déposer d'autre part.

Aix-en-Provence, le 13 avril 2023

Pour le conseil syndical,

Le président

H. CARRON



[Le présent rapport est disponible sur le site web du conseil syndical](#)