

Rapport d'activité du conseil syndical

1 COMPOSITION DU CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical sortant, élu par l'assemblée générale (AG) du 11/03/2015, est constitué des membres suivants : M. Barrau ; M. Bayle ; M. Burdett ; M. Carron (président) ; Mme D'Onorio ; M. Furedi ; M. Poss ; Mme Thibault ; Mme Wolkowitsch.

L'activité du conseil syndical est intervenue de concert avec M. Béridot, puis avec M. Carmille qui l'a récemment remplacé pour conduire le mandat de syndic que l'AG a confié à NEXITY.

Le conseil syndical s'est réuni trois fois depuis la dernière AG, et quatre fois au cours de l'année 2015. Chacune de ces réunions a fait l'objet d'un compte-rendu porté à la connaissance des copropriétaires par affichage dans les halls d'entrée et mise à disposition sur le site internet de la copropriété (<http://www.parc-cezanne.fr>).

2 BILAN DES DÉPENSES ET RÉVISION DU BUDGET

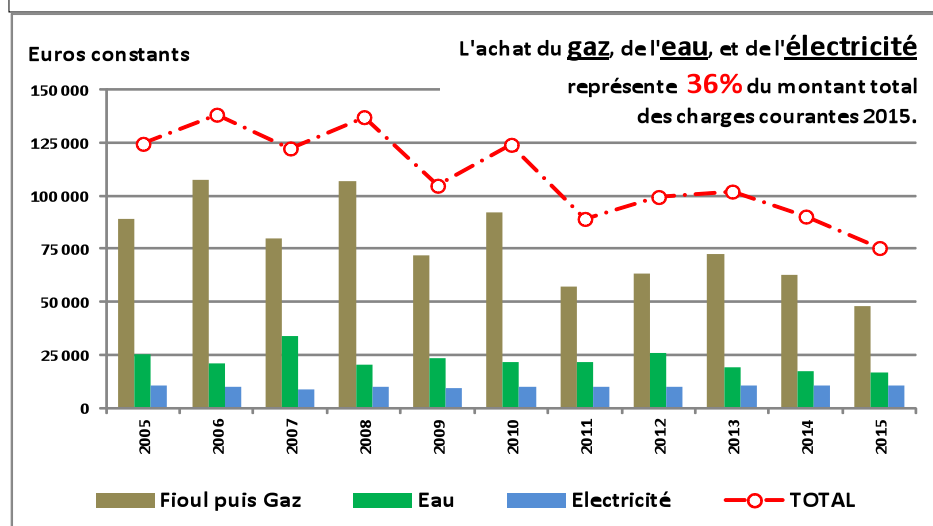
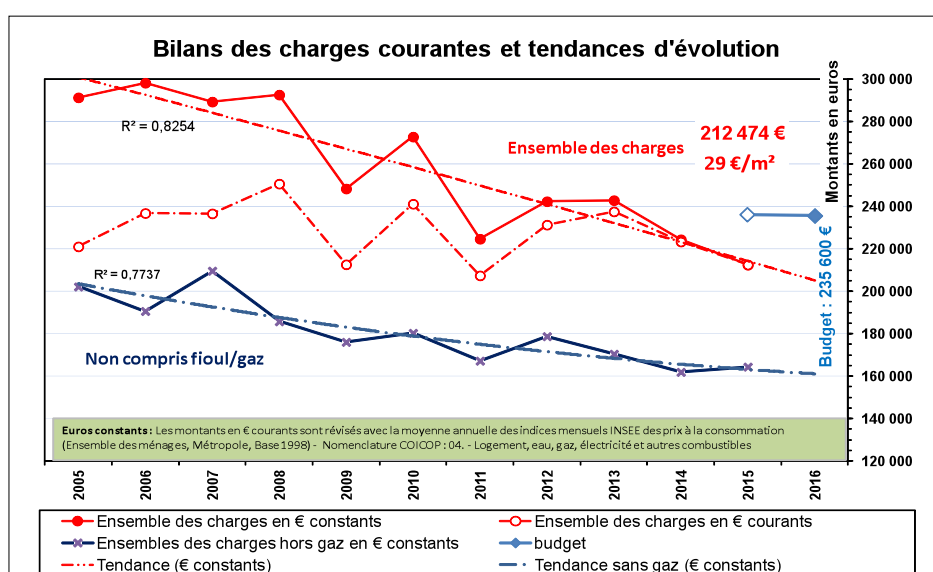
2.1 DÉPENSES 2014-2015 – BUDGET 2015-2016

Le bilan de l'exercice 2014-2015 s'établit en retrait de 10% par rapport au budget. Cet écart s'explique principalement par une dépense de gaz beaucoup moins importante que prévue du fait d'un hiver plus clément que l'année climatique moyenne.

Le graphique ci-contre présente l'évolution des charges courantes sur les dix dernières années, considérant d'une part l'ensemble de ces charges, et d'autre part exclusion faite de l'énergie de chauffage. On observe une tendance générale à la baisse. Celle-ci est beaucoup plus marquée si l'on intègre l'énergie de chauffage.

Le coût moyen de l'ensemble des charges courantes rapporté au m² de surface habitable s'établit à 29 €/m². Il peut être comparé à d'autres résidences présentant la même structure de coûts.

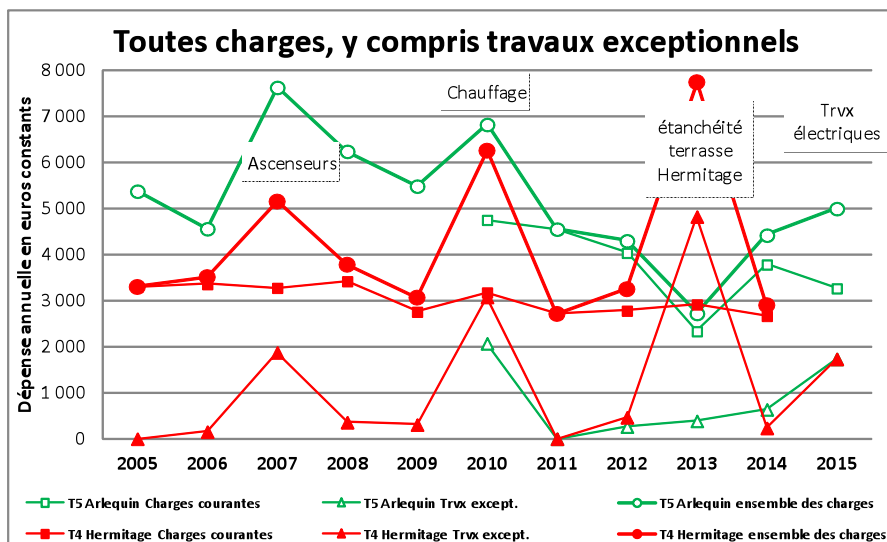
Le budget révisé proposé pour l'exercice en cours reste au même niveau de celui voté par la dernière AG. On rappelle qu'il est basé sur une consommation de gaz calculée pour l'année climatique moyenne. Il tient compte de l'objectif de consommation fixé dans le nouveau contrat de gestion passé avec COFELY.



2.2 ENSEMBLE DES CHARGES, Y COMPRIS TRAVAUX EXCEPTIONNELS

S'agissant des charges totales, y compris les travaux exceptionnels ne relevant pas du budget des charges courantes, le graphique ci-contre présente leur évolution sur les dix dernières années pour deux logements qui peuvent être considérés comme représentatifs de l'ensemble des 75 logements composant la copropriété.

On observe une forte variabilité du fait des travaux exceptionnels, mais pas de tendance générale à la hausse. Un suivi sur les années à venir permettra de vérifier que la gestion mise en œuvre et les investissements réalisés permettent une bonne maîtrise des dépenses et la conservation de la valeur du patrimoine.



3 EXÉCUTION DES DÉCISIONS DE L'AG DU 11 MARS 2015

3.1 PROGRAMME DE TRAVAUX EXCEPTIONNELS

Le tableau ci-dessous rappelle le programme général des travaux exceptionnels votés par l'AG du 11 mars 2015, et le bilan provisoire des dépenses. Il s'agit là de dépenses qui ne relèvent pas du budget des charges courantes. Les montants sont présentés par opération, et non pas par exercice budgétaire (voir pour cela les annexes 4 et 5 dans les documents comptables présentés par NEXITY joints à la convocation de l'AG).

Bilan provisoire des dépenses réalisées en exécution des décisions de l'AG du 11 mars 2015 (non comptabilisées dans le budget des charges courantes)					
N° résolution	Opération	Nature des prestations	Montants TTC		Natures de charges
			voté	réalisé ou révisé	
17 à 24	Installations électriques	Maîtrise d'œuvre de travaux Marché de travaux	1 711 € 117 635 €	119 346 €	à préciser lors de l'AG charges bâtiments - charges exceptionnelles
25	éclairage extérieur	Maîtrise d'œuvre : Projet et consultation des entreprises	1 023 €	à préciser lors de l'AG	charges générales - charges exceptionnelles
28	équipements de protection du réseau d'eau	Rénovation des équipements en tête du réseau d'eau potable - Réducteur de pression	5 000 €	6 150 €	charges générales - charges exceptionnelles
29	Abattage pin n°21	Abattage pin penché dangereux	576 €	576 €	charges générales - charges exceptionnelles
Montant global			125 945 €	à préciser lors de l'AG	

L'abattage du pin penché n°21 a été réalisé dans les conditions exactes présentées à l'AG 2015.

Les programmes relatifs aux installations électriques des parties communes, à la rénovation de l'éclairage extérieur, et aux équipements de protection du réseau d'eau potable font l'objet des développements ci-après.

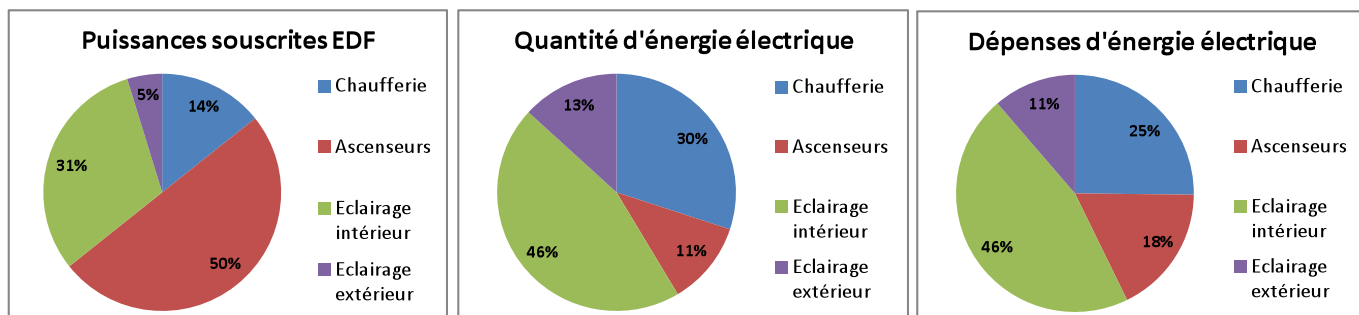
3.2 RÉNOVATION DES INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES

Dans ses résolutions n°17 à 24, l'AG du 11 mars 2015 a décidé de faire réaliser les travaux prioritaires de rénovation des installations électriques des parties communes, et d'amélioration de l'éclairage intérieur. Une AG complémentaire est intervenue le 23/11/15 pour les propriétaires concernés par le bloc-garage, qui a voté le programme de travaux correspondant.

Les travaux ont été confiés à l'entreprise VR-Énergie, sous maîtrise d'œuvre du cabinet Lumière et Couleurs (M. Sanial). Commencés en avril 2015, les travaux sont pratiquement complètement achevés à mi-décembre. Ils auront été entièrement réceptionnés avant l'AG du 3 février 2016. Les travaux ont été réalisés selon le programme

général et le budget global prévus. Mais des adaptations se sont avérées nécessaires pour remédier à un certain nombre d'anomalies découvertes au fur et à mesure de l'avancement du chantier. Il a également été décidé de reporter dans le programme de rénovation de l'éclairage extérieur (cf. § 3.3) les travaux initialement prévus sur les équipements dans l'armoire de départ au bâtiment Estaque.

L'opération de rénovation a été l'occasion de faire le point des 22 contrats souscrits auprès d'EDF. Ils représentent une puissance totale de 126 kVA, une consommation 55 MWh, et une dépense de **10 652 €** pour l'exercice 2014-2015. Les graphiques ci-dessous présentent la ventilation selon les quatre usages, des puissances souscrites, de la consommation d'énergie électrique, et des dépenses.



Cette analyse a permis d'engager les actions suivantes pour diminuer les dépenses :

- **Puissances souscrites** – Une vérification des puissances souscrites nécessaires est en cours, notamment celles des ascenseurs qui apparaissent a priori excessives, mais aussi celle de la chaufferie. Un compteur inutile a été supprimé dans le cadre des travaux de rénovation de l'éclairage intérieur.
- **Ascenseurs** - Un devis est en cours de négociation avec KONÉ pour changer le mode d'éclairage des cabines, pour un meilleur confort et pour diminuer l'énergie et les frais d'entretien. L'investissement correspondant est du même ordre de grandeur que l'économie réalisée avec la suppression des liaisons téléphoniques ORANGE ; il pourra donc être imputé sur le budget des charges courantes.
- **Éclairage intérieur** : l'opération de rénovation réalisée en 2015 permettra de réduire très sensiblement la consommation d'énergie. Elle a représenté 46% de la dépense globale sur l'exercice 2014-2015.

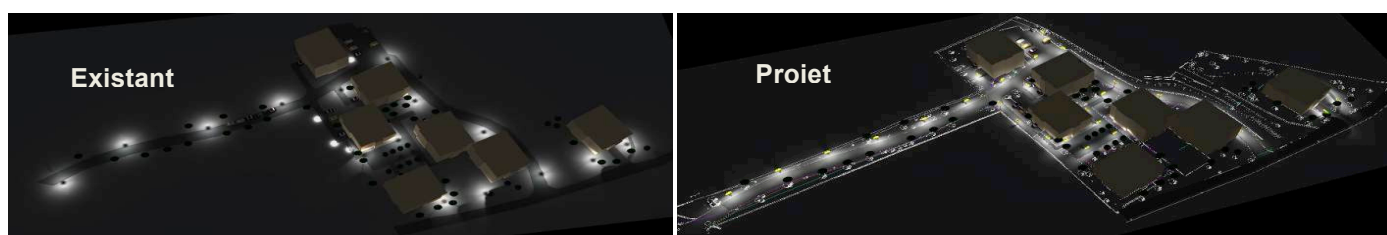
L'analyse a également porté sur le principe de la ventilation des charges. Il est apparu quelques anomalies dont les incidences financières se sont avérées minimales, mais qu'il était opportun et légitime de corriger à l'occasion de l'opération de rénovation. Elles concernent notamment les charges d'éclairage du bloc-garages qui représentent une dépense annuelle modeste de l'ordre de 100 €. En outre, du fait de la mise en œuvre des détecteurs de présence et du passage des véhicules, il est également apparu légitime de comptabiliser par un nouveau sous-compteur le coût de l'éclairage du sous-sol de l'Olympia pour en répartir la charge sur l'ensemble des garages du Ste-Victoire, de l'Olympia, et du bloc-garages.

3.3 ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR

L'AG du 11 mars 2015 a confié au conseil syndical le mandat de préparer un projet de marché de travaux, avec l'aide du cabinet Lumière et Couleurs (M. Sanial), de sorte qu'elle puisse se prononcer sur la réalisation de ces travaux lors de l'AG 2016.

M. Sanial a produit une version complétée et plus détaillée du projet. Il a remis la version provisoire du dossier de consultation des entreprises (DCE). Il a réalisé une nouvelle estimation du montant des travaux qui s'avère sensiblement inférieure à celle présentée lors de l'AG 2015. Il a proposé une liste provisoire d'entreprises à consulter.

Le conseil syndical et le syndic doivent examiner l'ensemble de ces documents de sorte qu'ils puissent être validés avant de lancer la consultation d'entreprises. Faute de disponibilité du conseil syndical et pour ne pas reporter la date de l'AG, le marché de travaux ne sera pas disponible pour lui être présenté à cette échéance. Il est donc demandé à l'AG 2016 de renouveler le mandat qu'elle avait donné au conseil syndical lors de l'AG 2015, pour que lui soit présenté un projet de marché de travaux qui aura été établi à la suite d'une procédure de consultation d'entreprises dont il lui sera rendu compte, à l'occasion de l'AG ordinaire 2017.



3.4 ÉQUIPEMENTS DE PROTECTION DU RÉSEAU D'EAU POTABLE

L'AG du 11 mars 2015 a confié au conseil syndical le mandat de faire rénover les équipements de protection installés en tête du réseau d'alimentation en eau potable, et notamment le dispositif contrôlant la pression maximale de service, avec un budget maximum de 5 000 €.

Trois entreprises ont été consultées, après une très longue recherche de candidats potentiels. Deux offres seulement ont pu être recueillies :

- Celle de l'entreprise MADIS s'est établie à 6 150,45 € TTC. C'est une entreprise spécialisée dans le domaine considéré, c'est-à-dire les équipements de régulation des circuits d'eau sous pression.
- Celle de l'entreprise SMF (M. Morbelli) s'est établie à 5 563,80 € TTC. Cette entreprise intervient régulièrement sur la copropriété mais n'est pas spécialisée dans la gamme des équipements mis en jeu. Il s'est avéré que le programme proposé par elle omettait certains équipements indispensables (clapet antipollution, filtre à tamis). En outre, le matériel proposé pour contrôler la pression était beaucoup moins performant que celui proposé par MADIS.

L'offre de l'entreprise MADIS est donc apparue comme bien plus intéressante que l'offre de SMF parce que bien plus performante sur le plan technique, et moins disante financièrement à programme de travaux équivalent.

Le coût des travaux de rénovation a été mal évalué au stade de la définition de l'enveloppe budgétaire. Bien qu'il se soit avéré supérieur au montant maximum autorisé par l'AG, il a néanmoins été décidé de ne pas les différer. Il eût en effet été beaucoup moins avantageux du point de vue financier de reporter une partie des travaux pour les faire valider par l'AG 2016. D'autre part, le dépassement de 1150 € par rapport au budget maximum prévu pour cette opération pouvait légitimement être imputé sur l'autorisation donnée par l'AG au CS d'engager des dépenses jusqu'à un montant maximum de 3100 €.

Les travaux ont donc été réalisés par l'entreprise MADIS le 13 novembre 2015. Les coupures d'eau ont généré quelques désagréments inévitables, en termes de durée, mais aussi à cause de la remise en suspension des produits de dépôts et de corrosion dans les canalisations qui ont pu obstruer certains éléments de robinetterie.

La protection du réseau d'eau potable est aujourd'hui effective et beaucoup plus performante que précédemment. La pression maximum de service a été diminuée de 2 à 3 bars. Elle varie selon la situation des appartements, entre un minimum de 2,5 bars et un maximum de 4,5 bars. Il est recommandé, là où elle excède 3 bars, d'ajouter un réducteur de pression aux équipements individuels (voir § 3.5). Les bénéfices attendus sont une plus grande longévité du réseau de distribution et des appareils domestiques, ainsi qu'une probable diminution significative de la consommation d'eau.

Il conviendra de faire procéder à une opération de maintenance annuelle de ces équipements pour en garantir l'efficacité et la pérennité.

Vanne de contrôle de la pression



Ancien appareil (dans le regard)



Nouvelle vanne (dans le local Establi)

3.5 CONTRAT DE RELEVÉ DES COMPTEURS D'EAU

L'installation des nouveaux compteurs avec télé-relevé doit intervenir dans le cadre du nouveau contrat qui a été validé par l'AG 2015 et qui est entré en vigueur au 1^{er} octobre 2015. Elle n'a toujours pas eu lieu, malgré les rappels répétés du syndicat à l'entreprise titulaire du contrat.

En complément de l'intervention réalisée sur les équipements en tête du réseau d'eau (cf. § 3.4), il est recommandé d'installer des réducteurs de pression individuels pour les appartements où la pression maximum de service peut excéder 3 bars. Il sera examiné la possibilité de coordonner cette opération avec celle du changement des compteurs.

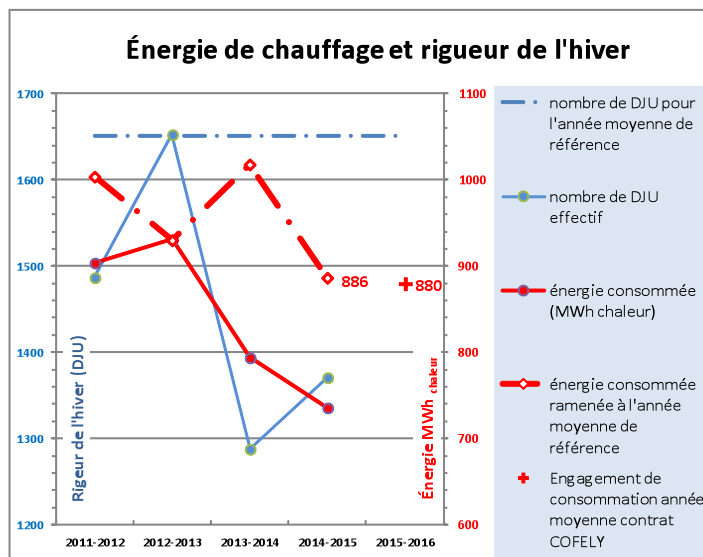
3.6 ASCENSEURS

Le nouveau contrat avec KONÉ validé par l'AG 2015 est effectif depuis le 1^{er} juillet 2015. L'installation des liaisons téléphoniques GSM est en cours. Les contrats ORANGE pour les liaisons fixes existantes devraient pouvoir être dénoncés début 2016. Les économies attendues sur ce poste grâce au renouvellement du contrat, soit 2 900 €, n'ont donc pas encore pu atteindre leur plein objectif. L'économie réalisée dans le cadre de l'exercice 2015-2016 restera très supérieure à l'investissement envisagé pour la rénovation de l'éclairage des cabines (cf. § 3.2).

3.7 CONTRAT DE GESTION DU CHAUFFAGE

Le nouveau contrat de gestion passé avec COFELY et validé par l'AG 2015 est opérationnel depuis 1^{er} juillet 2015, y compris la composante fourniture du gaz (P1). Le tarif de gaz retenu est un tarif dérégulé à prix fixe, valeur juin 2015, sur une durée de trois ans. Les travaux d'amélioration prévus dans le cadre de la garantie totale (P3) ont été réalisés. La baisse du coût de l'énergie a permis de compenser l'accroissement du coût des charges de gestion et de maintenance qui ont augmenté par rapport au précédent contrat du fait du vieillissement des installations. On escompte que la mise en œuvre de la nouvelle clause d'intéressement sur la consommation générera une économie supplémentaire, grâce à une meilleure gestion par le prestataire. Sa mise en œuvre est progressive. L'équilibrage complet du réseau de distribution ne pourra être achevé qu'avec des températures extérieures beaucoup moins clémentes que celles observées jusqu'ici, à mi-décembre 2015.

Le graphique ci-contre présente l'évolution de la performance énergétique du chauffage depuis la rénovation de la chaufferie en 2010, et dans les conditions du précédent contrat de gestion. On observe qu'elle s'est beaucoup améliorée sur le dernier exercice. Alors que l'hiver s'est avéré un peu moins clément que l'hiver précédent, la consommation d'énergie de chauffage a très sensiblement baissé du fait de la rénovation d'une part importante des fenêtres au cours de l'exercice et d'une gestion un peu moins laxiste de l'équilibrage du réseau de distribution. On observe également que la consommation d'énergie ramenée à l'année climatique moyenne s'est située au niveau de l'objectif de consommation du nouveau contrat, soit 880 MWh chaleur. On escompte donc une nouvelle amélioration de l'efficacité énergétique sur l'exercice 2015-2016 en cours, du fait de l'effet de la rénovation des fenêtres sur la totalité de la période de chauffage, et d'une gestion beaucoup plus rigoureuse par le nouvel exploitant.



4 ESPACES VERTS

4.1 LA ZONE FORESTIÈRE

La zone forestière constituée par le talus et l'emprise de l'ancien canal du Verdon ainsi que le secteur situé en limite de propriété au nord-est du Gd-Pin méritaient une intervention de remise à niveau afin de permettre leur entretien annuel dans le cadre d'un nouveau contrat d'entretien courant (cf. § 4.2). La végétation était devenue trop dense pour permettre le passage de la débroussailleuse (rotofil) afin d'éliminer la végétation herbacée et limiter le risque incendie. Cette opération a consisté à sélectionner les îlots d'arbustes à conserver et ceux à éliminer sans nuire à la qualité du paysage ni à la stabilité des terres, à supprimer les bois morts et à passer la débroussailleuse sur la strate herbacée.

Comme suite au refus de l'AG 2015 d'abattre les trois pins n°43, 44, et 45 implantés dans le talus de l'ancien canal, on s'est retrouvé dans une situation paradoxale puisqu'il s'agissait des arbres présentant, après le pin 21 récemment abattu, le plus de risques pour la sécurité des biens et des personnes, n'ayant pas été élagués dans le cadre de l'opération réalisée en 2014 qui visait justement cet objectif ! Il a donc été décidé de les faire élaguer dans le cadre de l'opération de remise à niveau de la zone forestière.

Les travaux ont été confiés à l'entreprise Arbres et Collines qui a présenté l'offre la moins chère, et la meilleure garantie de bonne exécution considérant le bilan de l'opération d'élagage des arbres qu'elle a réalisée en 2014.

Le coût de cette opération, soit 3 288 €, a été imputé sur le budget voté par l'AG 2015 pour l'amélioration des espaces verts (3 500 €).

4.2 CONTRAT D'ENTRETIEN

Le conseil syndical s'est engagé devant l'AG 2015 à renouveler le contrat d'entretien courant des espaces verts, qui ne l'a pas été depuis neuf ans. La dépense annuelle est importante, à près de 30 000 € TTC. Les clauses de ce contrat sont excessivement succinctes, et aujourd'hui pour la plupart obsolètes, très largement incomplètes, et souvent inappropriées.

En guise de dossier de consultation des entreprises, le conseil syndical a donc élaboré un projet de contrat qui présente :

- le contexte général des espaces verts, avec la caractérisation des surfaces, des strates végétales, et des espaces à entretenir, ainsi que les caractéristiques du réseau d'arrosage.
- Les natures de prestations attendues. Les entreprises consultées étaient invitées à faire valoir leur propre expertise pour préciser les natures des prestations, les fréquences d'intervention, et les moyens mis en œuvre.
- Les conditions administratives et financières.

Trois entreprises ont été consultées. Chacune a remis une proposition.

EVS, titulaire du contrat d'entretien en cours, n'a pas apporté de précisions par rapport au projet de contrat. Les prestations proposées ne sont donc pas explicites. Le montant de son offre s'établit à 30 110,40 € TTC par an en intégrant l'augmentation de tarif de 2% annoncée pour le mois de janvier prochain.

Les deux autres entreprises, ACCENT DU SUD et JARDINS SESTIAN, présentent de très bonnes références. Elles ont remis des propositions de très bonne qualité et très proches l'une de l'autre financièrement. Leur niveau de prix est très largement inférieur à celui de l'offre de EVS ; il correspond à une économie annuelle très importante par rapport au contrat actuel, de l'ordre de sept à huit mille euros, c'est-à-dire 22 à 25%.

Des compléments d'information ont été demandés à JARDINS SESTIAN et à EVS pour préciser le nombre d'heures de travail consacrées au contrat et le calendrier des interventions qui n'apparaissent pas explicitement dans leurs offres.

Les réponses n'étant pas encore disponibles, les documents joints à la convocation de l'AG 2016 comportent le projet de contrat établi par le conseil syndical complété par les spécifications extraites des offres d'ACCENT DU SUD et de JARDINS SESTIAN, ainsi que la copie in extenso des offres des trois entreprises.

Une analyse plus complète sera donc présentée lors de l'AG 2016 qui précisera les critères déterminants pour le choix de l'entreprise. À ce stade, parce que l'offre d'EVS s'avère déjà largement la moins intéressante, il est clair que le choix devra se porter entre ACCENT DU SUD et JARDINS SESTIAN. Chacune des deux offres présente des avantages compte tenu des spécificités des entreprises. Le choix ne devra donc pas porter exclusivement sur le montant du contrat considérant notamment la proximité des deux offres sur ce point.

Le renouvellement du contrat permettra une amélioration de la qualité du service ainsi qu'une économie très importante. Cette économie offre l'opportunité de financer un effort supplémentaire pour le renouvellement des végétaux et l'amélioration des espaces verts. Il est nécessaire d'établir un programme pluriannuel, validé par l'AG, pour éviter toute contestation et situation de conflit d'intérêt de la part des membres du conseil syndical en charge de sa mise en œuvre. Le conseil syndical envisage de présenter ce programme à l'AG 2017. Sa mise au point nécessitera une assistance extérieure et l'implication du nouveau prestataire auquel sera confiée sa mise en œuvre, conformément aux termes du contrat d'entretien des espaces verts.

5 FIBRE OPTIQUE

L'État a confié à ORANGE la mission de développer le réseau FTTH¹ sur la commune d'Aix-en-Provence. L'état du déploiement est consultable sur <http://reseaux.orange.fr/couverture-fibre>. La copropriété fait partie du lot 1 du programme de développement sur la commune. L'infrastructure collective sur ce lot a été réalisée en 2014, mais à ce jour la moitié seulement des 25 000 logements concernés sont raccordables, pour des raisons d'ordre administratif ou technique.

Le point de mutualisation sur lequel les logements de la résidence seront raccordés est constitué par l'armoire située sur le trottoir à proximité de l'entrée principale. Des difficultés retardent la réalisation des travaux de raccordement. Elles sont liées à la nature et au contexte juridique de l'adduction existante (ligne aérienne sur poteaux) que doivent emprunter les connexions le long du chemin du Marbre Noir.

Après une première dénonciation par ORANGE le 6 mai 2014, la convention de raccordement a été renouvelée le 6 octobre 2015, date de signature par notre syndic NEXITY. La fin des travaux pour la réalisation des points de

¹ FTTH : de l'anglais « Fiber to the Home » qui signifie « fibre optique jusqu'au domicile ».

branchements dans les immeubles est fixée au plus tard six mois après « *la date de signature de la convention la plus tardive* ». A ce jour, ORANGE n'ayant pas encore retourné cette convention dûment signée, le délai conventionnel ne court toujours pas.

Après avis favorable du conseil syndical sur la base de l'étude technique de raccordement transmise par ORANGE, l'autorisation de réaliser les travaux de branchement des immeubles au réseau collectif a été donnée par le syndic le 14 octobre 2015.

Grâce aux actions concertées du conseil syndical avec le comité d'intérêt de quartier (CIQ Cézanne - Vallée de la Torse) et la mairie, un contact a pu être établi avec le Directeur du Développement du réseau FTTH de la Direction ORANGE Sud-Est. Sa réponse est attendue en ce qui concerne la date de signature par ORANGE de la convention de raccordement, et les dates prévisionnelles de commencement et d'achèvement des travaux. Elle sera communiquée à l'AG 2016 si elle intervient avant le 3 février prochain.

Les souscriptions des abonnements par les résidents auprès du fournisseur de leur choix ne pourront bien entendu intervenir que lorsque les points de branchement au niveau de chaque palier d'immeuble auront été installés.

6 RENOUELEMENT DU CONTRAT DE SYNDIC

Le principe instauré par le législateur est qu'une mise en concurrence soit réalisée par le conseil syndical en amont de l'assemblée générale qui doit désigner le titulaire du mandat de syndic. Cela implique que le conseil syndical définisse les besoins spécifiques de la copropriété, recense les candidats, recueille des devis, analyse et compare les offres reçues, et négocie le projet de contrat avec le (les) candidat(s) retenu(s) pour proposer sa nomination en assemblée générale. Cette procédure ne peut pas être renouvelée chaque année – rythme habituel de renouvellement des mandats – compte tenu de sa complexité, des moyens qui doivent être mobilisés au sein du conseil syndical, et de la nécessité d'assurer une certaine continuité dans la gestion de la copropriété.

En pratique le mandat de syndic du Parc Cézanne est systématiquement confié à NEXITY depuis très longtemps, à la quasi-unanimité de l'AG ordinaire annuelle, sur la base du seul contrat présenté par lui, sans qu'il soit procédé à une mise en concurrence préalable par le conseil syndical. C'est dans ces mêmes conditions qu'interviendra la décision de l'AG 2016 pour la désignation du syndic.

Sans remettre en cause la qualité générale des prestations de NEXITY systématiquement reconnue par l'AG, le conseil syndical a considéré qu'il était nécessaire qu'il prenne l'initiative du renouvellement du contrat qui sera présenté à l'AG ordinaire de 2017. Cette initiative s'inscrit dans le cadre du programme de renouvellement périodique des principaux contrats qui a pour objectif la maîtrise de la qualité et des coûts des prestations.

Une démarche de négociation avec NEXITY sera privilégiée considérant l'avantage de la continuité du service, mais sans perdre de vue le niveau de prix pratiqué, en référence notamment aux copropriétés voisines, à prestations équivalentes.

7 DIVERS

7.1 CIRCULATION DES VÉHICULES

La vitesse des véhicules est souvent excessive dans la partie haute de l'allée centrale, avec un risque important, notamment pour la sécurité des enfants. Le conseil syndical avait envisagé de présenter un projet à l'AG 2016 pour y remédier. Différentes options ont été discutées à l'occasion d'une visite sur site avec l'entreprise ATPRT, qui n'a cependant pas donné suite à notre demande de devis. D'autres prestataires potentiels ont été recherchés, sans succès pour l'instant.

Le conseil syndical soutient l'action du CIQ pour promouvoir la création d'une « zone 30 » afin de sécuriser la circulation sur l'avenue des écoles militaires. Cette action est inscrite dans le programme à moyen terme de la mairie (voir : <http://www.ciq-cezanne-aix-la-torse.fr/diaporamaag2015ciqrapportmoralalleg%C3%A9encours.pdf>).

7.2 ALLÉE PIÉTONNE VERS LA COUR DES MÛRIERS

La question de la suppression des marches existantes sur l'allée piétonne d'accès à la cour des mûriers depuis la voie d'accès au garage de l'Estaque a été évoquée, considérant les risques avérés de chute et les conditions d'accès spécifiques au bâtiment Hermitage qui est le seul à ne pas disposer d'un accès direct à l'ascenseur par un véhicule automobile. Cet accès est également assez largement utilisé par les résidents de l'Estaque. Le conseil syndical a considéré qu'il était légitime d'instruire cette question pour présenter un projet à l'AG 2016.

Le programme de travaux consiste à remplacer les marches existantes par une rampe avec une pente uniforme de 5%. Le revêtement sera réalisé en dalles de pierre de Bavière, comme celles existantes sur la cour des mûriers.

Il est prévu que l'éclairage de cette allée sera traité dans le cadre des travaux de rénovation de l'éclairage extérieur (cf. § 3.3), comme ce sera le cas de l'ensemble des voies piétonnes d'accès aux immeubles.

Deux devis de travaux ont pu être recueillis, qui sont joints à la convocation de l'AG 2016. L'entreprise ATPRT consultée n'a pas répondu.

L'entreprise JC Ferrato propose un montant de 2 490 €. S'agissant d'une micro-entreprise, il n'y a pas de TVA.

L'entreprise KLM propose un montant de 2 804,95 € TTC. Cette entreprise intervient assez régulièrement pour la copropriété.

7.3 CONTRAT DE NETTOYAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Le contrat d'entretien des parties communes passé avec l'entreprise NEJ (M. Enjalric) a été mis à jour sans changement en termes financiers.

La nouvelle version est plus explicite quant aux prestations contractuelles. Elle est mise à disposition des copropriétaires sur le site internet.

7.4 RÉNOVATION DES MENUISERIES EXTÉRIEURES

Une note définissant la procédure, les spécifications techniques et les recommandations pour la rénovation des huisseries extérieures a été établie par le conseil syndical sur la base du retour d'expérience de la récente opération groupée. Cette note est présentée au vote de l'AG 2016 pour compléter le règlement de copropriété ; elle s'impose à toute nouvelle opération susceptible d'impacter l'harmonie des façades. Elle est jointe à la convocation et disponible sur le site internet de la copropriété.

7.5 PROTECTION INCENDIE – AFFICHAGE RÉGLEMENTAIRE

L'affichage des plans de sécurité incendie dans les bâtiments a été rendu obligatoire par l'arrêté du 5 février 2013 à compter du 8 mars 2015. Deux devis ont été recueillis. Le conseil syndical et le syndic ont décidé de confier la prestation à l'entreprise FLEURY-FEU, moins disante, et déjà titulaire du contrat d'entretien des extincteurs. La dépense s'établit à 1 755 € TTC. Les panneaux ont été installés fin novembre. La dépense sera imputée sur le budget des dépenses courantes de l'exercice 2015-2016 en cours.

7.6 INTERPHONES

Des dysfonctionnements récurrents d'interphones sont signalés dans plusieurs bâtiments. Le conseil syndical s'est proposé d'instruire la question d'une opération groupée pour rénover les installations, dont certaines sont devenues vétustes ou obsolètes, mais aussi pour bénéficier de la technologie la plus récente qui permet notamment de disposer de la fonction vidéo à un coût raisonnable.

Un premier devis a été recueilli. Le budget établi sur la base de celui-ci, par logement, selon le bâtiment et l'option choisie, est présenté dans le tableau suivant. D'autres devis sont recherchés pour être présentés à l'AG 2016.

Bâtiments	Interphonie	Vidéophonie
R+2 : Estaque, Hermitage, Gd-Pin	280	480
R+3 : Arlequin, Bellevue, Olympia, Ste-Victoire	240	440

7.7 VIDE-ORDURES

La condamnation des vide-ordures est préconisée pour des raisons sanitaires et de sécurité (risque incendie). Cette question est soumise au vote de l'AG 2016.

Pour le conseil syndical,

Le président

Henri CARRON

