

1 LE CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical (CS) élu par l'assemblée générale (AG) du 09/02/2017, est constitué des cinq membres suivants : Mme D'Onorio ; Mme Wolkowitsch ; M. Carron (président) ; M. Füredi ; M. Poss. Son activité est intervenue de concert avec Mme Olivari, gestionnaire de la copropriété chez CG immobilier, dans le cadre du nouveau contrat de syndic validé par la dernière AG. Un certain nombre de copropriétaires volontaires ont également apporté leur concours à cette activité.

Le CS s'est réuni quatre fois depuis la dernière AG. 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 mis à disposition sur le site internet de la copropriété (<http://www.parc-cezanne.fr>).

Outre ses prérogatives habituelles, les principales actions conduites au cours de l'exercice par le CS ont concerné l'accompagnement de notre nouveau syndic pour sa prise de fonction, l'opération de rénovation de l'éclairage extérieur, le programme d'amélioration des espaces verts, la préparation des opérations de réfection de l'étanchéité du toit-terrasse du bloc garages, et de reprise des désordres en façades, et d'une façon générale l'instruction, de concert avec le syndic, des affaires courantes et des opérations présentées au vote de l'AG.

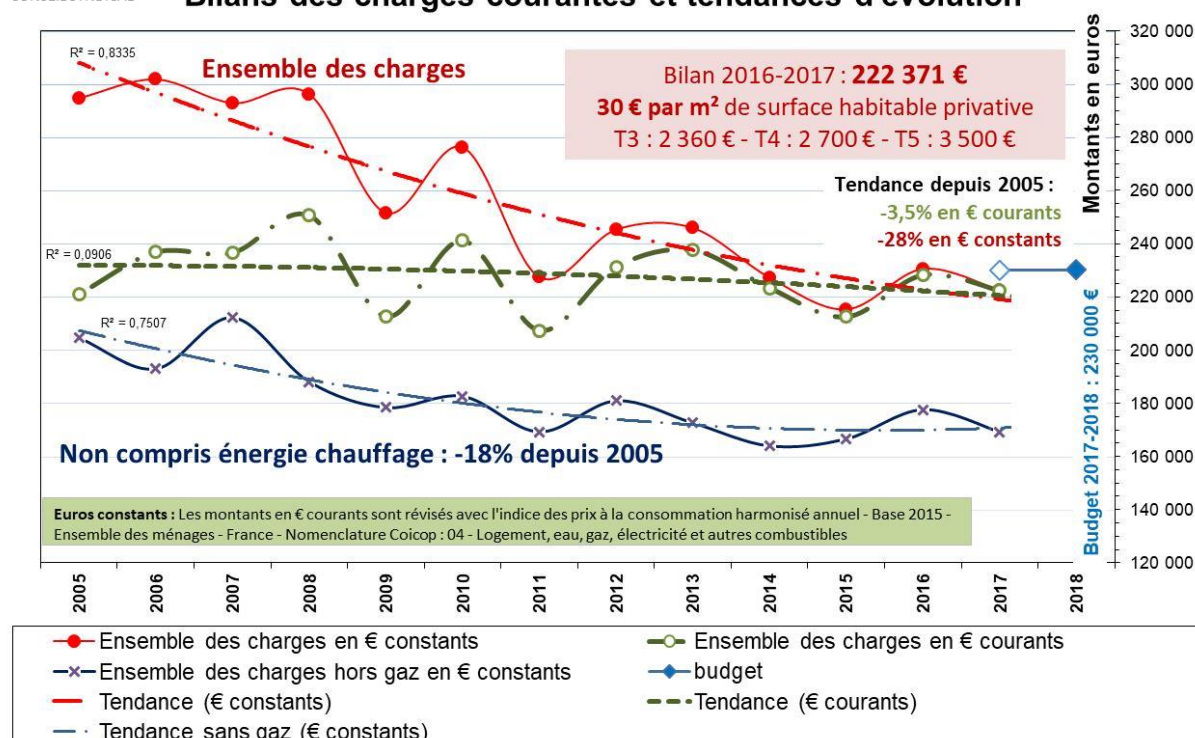
Le CS fait le constat d'une très nette amélioration de la gestion de la copropriété depuis la prise de fonction du nouveau syndic lors de la dernière AG, qu'il s'agisse des affaires courantes, ou des travaux exceptionnels.

2 BUDGET DES CHARGES COURANTES : BILAN, TENDANCES, RÉVISION

Le bilan de l'exercice 2016-2017 s'établit en retrait de 3,3% par rapport au budget, et de 2,6% par rapport à celui de l'exercice précédent (cf. graphique ci-dessous). Le coût moyen de l'ensemble des charges courantes rapporté au m² de surface habitable s'est donc établi sur le dernier exercice à 30 €/m², soit en moyenne 2 360 € pour un T3, 2 700 € pour un T4, et 3 500 € pour un T5.

PARC CÉZANNE
CONSEIL SYNDICAL

Bilans des charges courantes et tendances d'évolution



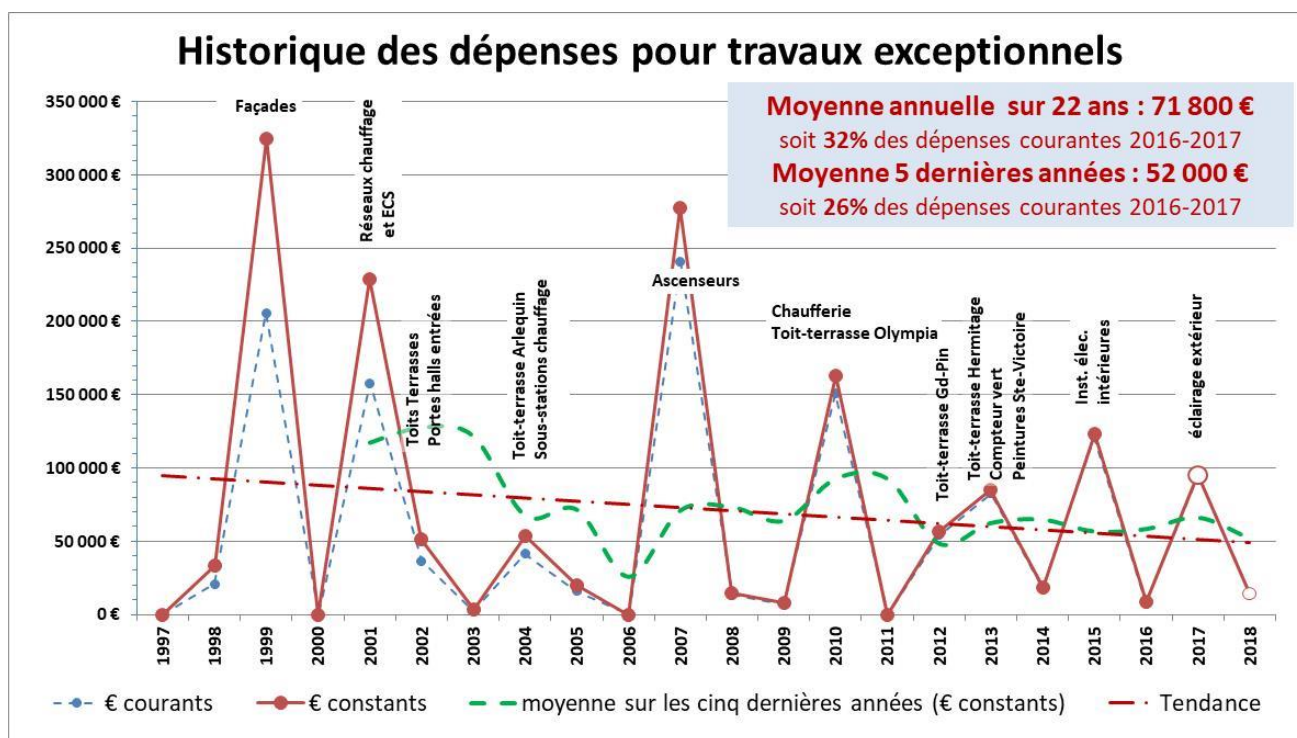
La tendance générale est représentée sur le graphique ci-dessus qui retrace l'évolution des charges courantes sur les douze dernières années, considérant d'une part l'ensemble de ces charges, et d'autre part exclusion faite de l'énergie de chauffage. On observe une tendance générale à la baisse, déduction faite de l'érosion monétaire, soit -28% pour l'ensemble des charges exprimées en euros constants, -18% si l'on exclut l'énergie gaz. En d'autres termes, considérant les dépenses en euros courants, on peut affirmer que la maîtrise des charges a permis de compenser l'intégralité de l'impact de l'érosion monétaire au cours des douze dernières années, avec même une diminution voisine de 3,5%.

Concernant le budget de l'exercice en cours (2017-2018) le CS propose de maintenir le montant de 230 000 € comme déjà 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-deux dernières années, avec le rappel de l'objet des principales opérations réalisées. On observe tout d'abord 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 s'établit à 71 800 €, soit 32% des charges courantes du dernier exercice. Sur les cinq dernières années, cette moyenne est largement plus faible, à 52 000 €, soit 26% des charges courantes du dernier exercice.

La dépense réalisée en 2017 est importante ; elle correspond pour l'essentiel à l'opération de rénovation de l'éclairage extérieur dans les conditions développées plus loin (cf. § 5). En 2018, la prévision de dépense est beaucoup plus faible ; elle correspond aux dépenses liées à la préparation des opérations de réfection de l'étanchéité du toit-terrasse du bloc-garage (cf. § 9) et de reprise des désordres en façades (cf. § 10), et à l'installation des boîtes aux lettres, sous réserve que l'AG valide ces résolutions. À court et moyen termes les principales dépenses à venir concerneront la réfection de l'étanchéité du toit-terrasses, la reprise des désordres en façades, et la reprise du programme d'amélioration de la performance énergétique du bâti et du système de chauffage.



4 TRAVAUX EXCEPTIONNELS DÉCIDÉS PAR L'AG DU 09/02/2017

Le tableau ci-dessous rappelle le programme général des travaux exceptionnels votés par l'AG du 09 février 2017, et les dépenses correspondantes votés.

Bilan provisoire des dépenses exceptionnelles réalisées en exécution des décisions de l'AG du 09 février 2017								
N° résolution	Opération	Nature des prestations	Montants TTC		Budget	Natures de charges	Commentaires	
			voté	réalisé				
14	Rénovation de l'éclairage extérieur	Travaux entreprise EMP-AMPERIS	91 936 €	93 468 €	en cours	Travaux exceptionnels 2016-2017	Charges communes générales	Travaux non terminés. En attente bilan
		Maîtrise d'œuvre (M. Sanial)	1 672 €		à préciser (< 93 000 €)			
15	Maîtrise d'ouvrage (Syndic)	1 532 €	en cours					
18	Règlement copropriété	Honoraires Syndic	1 428 €	3 228 €	en cours	Travaux exceptionnels 2016-2017	Charges communes générales	étude commencée. Réalisation 2018
		Honoraires Avocat	1 800 €		à préciser			
19	Local (sanitaire et archives)	Travaux entreprise	4 000 €	2 571 €	Charges courantes 2017-2018	Charges communes générales	Travaux terminés	
		Accessoires sanitaires		288 €				à préciser (< 4000 €)
		Mobilier archives		à préciser				à préciser
Montant global			100 696 €	à préciser (< 100 k€)	-	-	-	

Les dépenses relatives à l'opération de rénovation de l'éclairage extérieur et à la révision du règlement de copropriété ne relèvent pas du budget des charges courantes, mais bien des travaux exceptionnels. Les fonds correspondant ont été collectés au titre du dernier exercice. Par contre les dépenses relatives à l'aménagement du local pour sanitaires et archivage au sous-sol de l'Hermitage seront imputées sur le budget des charges courantes de l'exercice en cours (2017-2018). Les montants définitifs ou révisés seront précisés le jour de l'AG. Ils se situeront globalement en retrait par rapport aux montants votés.

5 RÉNOVATION DE L'ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR

Les travaux de rénovation de l'éclairage extérieur ont démarré début septembre 2017, comme annoncé à la dernière AG. Prévus pour durer deux mois, le chantier a pris beaucoup de retard pour des raisons propres à l'entreprise. La mise en service est intervenue le 21/12/2017 à la veille des fêtes de Noël. La mise en service des éclairages des auvents à l'entrée des immeubles et de l'enseigne à l'entrée principale de la résidence interviendra dans la première quinzaine de janvier prochain, de même que l'enlèvement des anciens candélabres. La réception des travaux interviendra donc en janvier prochain. Elle sera suivie d'une année de garantie de parfait achèvement.

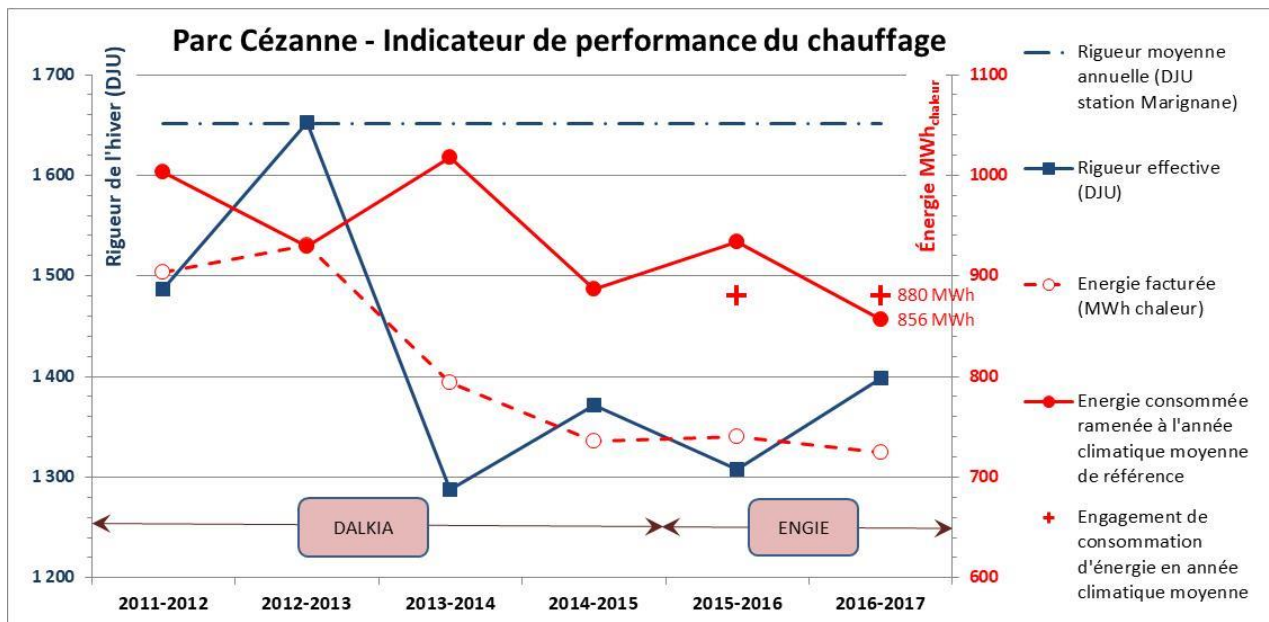
À l'occasion de cette opération, la question des réservations nécessaires pour l'installation future de bornes extérieures pour la recharge des véhicules électriques a été posée. Il s'est avéré que les futurs câbles électriques de puissance pourront être tirés dans les gaines existantes. Les équipements nécessaires pour les alimenter en énergie seront installés le moment venu dans l'armoire électrique construite dans le cadre des travaux de rénovation de l'éclairage extérieur, dans laquelle les réservations ont été prévues.

6 GESTION DU CHAUFFAGE

Le bilan de la dernière saison de chauffe et les premiers épisodes de froid intense de la saison en cours, ont permis de faire le point de la qualité de la gestion de la production et de la distribution de la chaleur pour le chauffage.

Du point de vue de l'énergie consommée, la performance obtenue pour la dernière saison de chauffe s'avère la meilleure, probablement depuis l'origine de la copropriété. La consommation a légèrement baissé par rapport à la saison de chauffe antérieure malgré un hiver un peu plus rigoureux (cf. graphique ci-dessous). L'objectif contractuel de 880 MWh en année climatique moyenne a été atteint pour la première fois depuis la mise en vigueur du nouveau contrat de performance en juillet 2015.

Mais l'épisode de froid intense dans la première quinzaine de décembre a mis en évidence la difficulté de concilier la maîtrise des dépenses d'énergie avec le confort thermique pour les résidents. Un grand nombre de plaintes sont apparues. Une part correspondait à un déficit effectif de température de l'air intérieur par rapport à l'objectif contractuel de 21°C prévu dans le contrat



de gestion approuvé par l'AG du 11 mars 2015 ; des interventions pour remédier à des dysfonctionnements sur le réseau de répartition couplées à une augmentation de la température produite en chaufferie ont permis de remédier à la situation. Mais pour un grand nombre de plaintes, il a été constaté que la température contractuelle de l'air intérieur était respectée. Dans ces cas-là l'inconfort correspondait à une baisse très importante de la température ressentie par rapport à celle de l'air intérieur, du fait de l'effet des parois froides correspondant aux fenêtres non rénovées, aux murs extérieurs mal isolés, ou aux planchers sur locaux non chauffés. Dans le contexte de la gestion antérieure où la maîtrise de la consommation de l'énergie n'était pas une priorité, les logements concernés se sont habitués à disposer d'une température bien supérieure à la température contractuelle. La gestion plus rigoureuse mise en œuvre dans le cadre du nouveau contrat de performance a correspondu à une baisse de la température dans ces logements et donc à une diminution bien plus importante encore de la température ressentie à cause de la mauvaise isolation thermique de ces logements.

Le dernier épisode de froid intense a donc mis en évidence l'impact sur la température ressentie, des investissements récents réalisés pour améliorer la résistance thermique du bâti : isolation des toits-terrace ; rénovation de la moitié des surfaces des huisseries extérieures. Il convient de poursuivre ce programme en reconsidérant la faisabilité des actions déjà identifiées avec le pré-diagnostic énergétique réalisé en 2008 : 1) isoler les sous-sols ; 2) compléter la rénovation des huisseries extérieures ; 3) reconfigurer la ventilation intérieure des bâtiments ; 4) isoler par l'intérieur les murs extérieurs, au cas par cas et à l'initiative des particuliers, à l'occasion de travaux de rénovation... D'autre part, il est nécessaire de redresser les inégalités dans la répartition des puissances de chauffe installées dans les logements parce qu'elles ne permettent pas une répartition équitable de la chaleur produite, et génèrent un gaspillage d'énergie. La réalisation du diagnostic énergétique réglementaire s'avère donc indispensable pour élaborer un plan d'action complet et cohérent, en intégrant également toutes les aides disponibles en matière de financement des études et des travaux. Le CS s'appuiera sur l'assistance de la Maison Énergie Habitat Climat pour organiser et mobiliser la copropriété dans sa démarche d'amélioration de la performance énergétique, avec l'objectif de présenter le vote de l'audit énergétique à l'AG 2019.

L'objectif de maîtriser la consommation d'énergie doit rester prioritaire parce que l'augmentation des tarifs est inéluctable. L'évolution des tarifs réglementés du gaz nous ont été ces dernières années très favorables et le contrat en cours avec COFELY nous garantit une maîtrise du tarif jusqu'à la fin de la saison de chauffe en cours. Mais la tendance actuelle se situe à la hausse et la négociation d'un nouveau tarif pour l'été prochain correspondra à une hausse certaine. Par ailleurs les taxes augmentent dans des proportions considérables : TICGN +43% au 1^{er} janvier 2018 après +35% en 2017. Ainsi l'augmentation de cette seule taxe aura en 2018 un impact de près de 2 % par rapport à fin 2017 sur notre facture de fourniture de gaz et 3,5% par rapport à fin 2016. Ces quelques éléments confirment plus que de besoin l'intérêt de garder une attention soutenue à la maîtrise de la consommation d'énergie et à poursuivre un travail d'ensemble pour

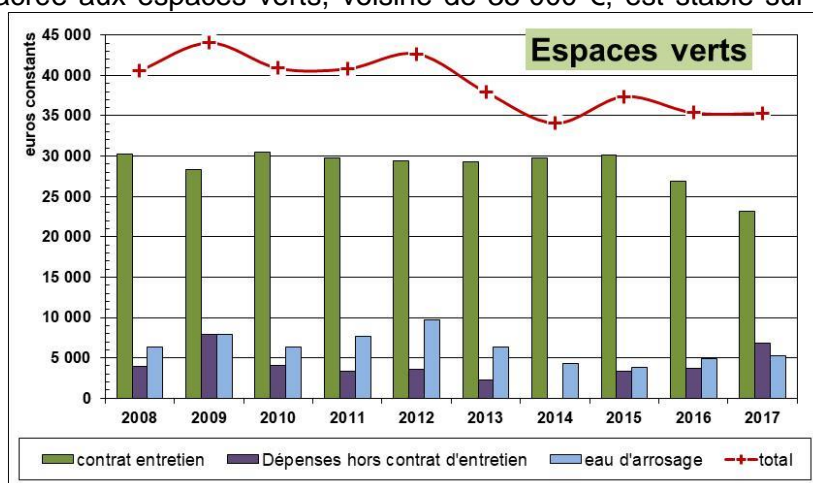
améliorer l'efficacité de notre chauffage et par là le confort de chacun avec une parfaite maîtrise des coûts.

L'exploitant de la chaufferie a relevé à plusieurs reprises des manipulations sur différents points du réseau de chauffage accessibles dans les parties communes. De tels errements sont tout à fait inacceptables car ils dégradent parfois de façon importante le fonctionnement de la chaufferie et des réseaux de chauffage et d'eau chaude. Il est rappelé que seul Engie-Cofely, titulaire du contrat de chauffage, est habilité à intervenir sur toutes les installations du chauffage dans les parties communes quelles qu'elles soient, et qu'aucun professionnel non mandaté par Engie-Cofely ou le syndic ne peut intervenir, même hors période de chauffe. En cas d'accident ou de détérioration la responsabilité des auteurs (professionnels ou non) de ces manipulations pourraient être mise en cause.

7 ESPACES VERTS

La dépense totale annuelle consacrée aux espaces verts, voisine de 35 000 €, est stable sur

les quatre derniers exercices, et en forte baisse sur plus longue période. Des économies très importantes ont été réalisées sur l'eau d'arrosage grâce à l'installation du compteur vert en 2013, et au renouvellement du contrat d'entretien courant au printemps 2016. Elles ont permis d'engager un programme d'amélioration des plantations et du réseau d'arrosage, tout en diminuant les dépenses courantes.



Les dépenses réalisées sur le dernier exercice ont été consacrées à l'achèvement sur le secteur du Gd-Pin du programme d'entretien du patrimoine des grands arbres commencé en 2014, de réparer une fuite importante sur le réseau d'arrosage, et d'engager un programme général de rénovation et d'amélioration des plantations. Les dépenses réalisées sur l'exercice en cours concerneront principalement la reprise de l'engazonnement de l'allée centrale comme suite aux travaux de l'éclairage extérieur, et à la rénovation et l'amélioration des plantations et du réseau d'arrosage sur le secteur proche du Gd-Pin et sur la haie du chemin du Marbre Noir proche du bâtiment Hermitage. Ce programme sera poursuivi sur les prochains exercices pour couvrir l'ensemble de la résidence.

8 RÉVISION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Une mission de révision du règlement de copropriété a été confiée par la dernière AG au syndic et à l'avocat spécialisé associé. Le CS a procédé à une première analyse critique du règlement actuel ; une note de commentaires a été adressée au syndic qui a fait l'objet d'une discussion avec le syndic et l'avocat. Une note de l'avocat est attendue pour faire un premier point, dont il sera rendu compte le jour de l'AG. Il s'avère qu'il est prudent d'attendre que le contexte législatif actuellement en pleine évolution se soit stabilisé avant de rédiger un nouveau projet de règlement. Celui-ci ne pourra donc pas être présenté au vote de la prochaine AG.

9 RÉFECTION DE L'ÉTANCHÉITÉ DU TOIT-TERRASSE DU BLOC GARAGES

Le toit terrasse planté du bloc garages constitue une partie des espaces verts entretenus. Un diagnostic réalisé en février 2017 par la société ECORES a mis en évidence des défauts d'étanchéité importants en périphérie. Le programme de travaux préconisé par cette société sur la base du diagnostic qu'elle a établi consiste en la reprise du drain périphérique, la reprise des relevés d'étanchéité avec pose d'un solin, la réalisation d'un curage/curetage des évacuations d'eau qui sont bouchées par des racines et contribuent à la mise en charge de la terrasse.

L'étanchéité n'ayant pas été refaite depuis l'origine (45 ans), elle a très largement dépassé sa durée de vie conventionnelle. La question d'une réfection complète se pose donc. Un premier devis d'entreprise pour une réfection totale de l'étanchéité a été recueilli. Avec les coûts connexes relatifs à la présence de la terre végétale, aux travaux de reprise du réseau d'arrosage et des plantations, aux missions de maîtrise d'œuvre et d'ouvrage, et à l'assurance dommage-ouvrage, le coût d'objectif global de l'opération est évalué à 90 000 € TTC en première approche.

Considérant ce coût très important, il est envisagé de procéder à un appel d'offres de travaux selon le programme suivant : a) en solution de base une réfection partielle, en périphérie, au droit des acrotères, selon le programme de travaux préconisé par ECORES ; b) en option une réfection totale, avec garantie décennale. La décision de procéder à une réfection partielle ou totale sera prise au vu d'un diagnostic complémentaire de l'état de l'étanchéité après dégagement de la terre végétale sur le pourtour du toit-terrasse.

Ce programme de travaux nécessite l'intervention d'un maître d'œuvre dont la mission sera partagée en deux phases : 1) La première phase aura pour objectif la présentation à l'assemblée générale de la copropriété au début de 2019, d'un **projet de marché de travaux** établi à l'issue d'une procédure de consultation d'entreprises. Il s'agira donc d'élaborer le diagnostic et le projet, le dossier d'appel d'offres, l'évaluation confidentielle du coût de travaux ; d'assister le maître d'ouvrage pour établir la liste des entreprises consultées, pour l'analyse des offres recueillies, pour la négociation avec l'entreprise mieux-disante en vue de la mise au point du projet de marché. 2) La seconde phase aura pour objet une **mission de maîtrise d'œuvre** classique en phase de **travaux**. Sa réalisation sera liée à la décision de l'AG 2019 de procéder à l'exécution des travaux.

Deux offres d'architectes concurrentes seront présentées au vote de la prochaine AG. La dépense correspondant à la première phase de la mission sera voisine de trois à quatre mille euros selon le choix du prestataire qui sera fait l'AG. Elle sera supportée par les quinze propriétaires des box individuels du bloc-garage, mais aussi par les dix propriétaires des box individuels du Ste-Victoire pour lesquels le bloc-garages sert d'accès pour les véhicules. La dépense pour la deuxième phase sera du même ordre, mais les conditions de sa prise en charge seront précisées le moment venu, avec celle du marché de travaux.

10 REPRISE DES DÉSDORDRES EN FAÇADES

La résidence est constituée de sept bâtiments construits au début des années 1970. Les façades sont réalisées en moellons de calcaire coquillier (« pierre de Rognes ») sur structure en béton armé.

La rénovation des façades a été réalisée en 1999, il y a donc 18 ans. Des défauts sont apparus depuis, en façade de tous les bâtiments. Les exemples caractéristiques sont illustrés par les photos ci-contre. Ils ne présentent pas de caractères dangereux mais ils méritent une intervention pour préserver le patrimoine et retarder l'échéance d'une nouvelle rénovation des façades.



Deux offres d'architectes concurrentes seront présentées au vote de la prochaine AG pour l'établissement d'un diagnostic. Le coût n'excédera pas un millier d'euros. Ce diagnostic permettra d'établir le programme prévisionnel et le coût d'objectif des travaux. Il sera présenté à l'AG 2019 avec une proposition de suite à donner.

11 LES PORTES AUTOMATIQUES DES GARAGES

Un diagnostic de sécurité sera réalisé en janvier 2018 sur les cinq portes automatiques d'accès aux box-garages et aux sous-sols des bâtiments Arlequin, Bellevue, Estaque, Gd-Pin, et de l'ensemble Olympia – Bloc-garage – Ste-Victoire. Il sera présenté à la prochaine AG s'il est rédigé à temps. Il est probable qu'il devra être suivi par des travaux de rénovation pour les portes les plus anciennes.

Pour le conseil syndical,

Le président

H. CARRON

