

PARC CÉZANNE : visite technique du 3 octobre 2024 à 10 h 00

Membres CS présents : Mesdames Cheronnet et Thibault, Messieurs Carron et Wolkowitsch,
CG IMMOBILIER : Madame DUNAND

1. ESPACES VERTS

- La végétation existante sur le mur de soutènement du talus sous l'ancien canal Zola n'a pas résisté à la sécheresse de l'été dernier. Dans le cadre de la poursuite du programme d'amélioration des espaces verts, il sera demandé à Sestian d'établir un devis de travaux à soumettre à la prochaine AG pour végétaliser ce mur sur toute sa longueur, le long de la voirie mais aussi au droit du grand parking. Cet aménagement contribuera à limiter l'îlot de chaleur constitué par ce mur en période de canicule, et limitera beaucoup l'impact visuel négatif qu'il génère.
- Un avis sera demandé à Sestian sur le remplacement des muriers fatigués au niveau du parking devant le bâtiment Arlequin.

2. STATIONNEMENT - CIRCULATION

- La mise en place d'un double miroir (vues amont et aval) face au déboucher sur le chemin du Marbre Noir nécessite l'autorisation de la Mairie. Son positionnement pose problème compte tenu du mur et de la végétation en limite de la villa voisine. Nous attendons le retour d'expérience après la mise en place du sens unique pour décider de la suite à donner.

3. ESTAQUE

- RAS

4. BELLEVUE

- RAS

5. OLYMPIA

- DMI a transmis les plans d'exécution pour les fissures sur le bâtiment. Le cahier des charges a été réalisé et DMI consulte les entreprises pour obtention des devis. Relancer DMI pour transmission du Dossier de Consultation des Entreprises.
- Il sera demandé un devis pour déplacer la première porte de garage à droite en entrant pour dégager un espace suffisant pour la réfection et la protection mécanique de l'isolation thermique des conduites de chauffage et d'ECS, après que les travaux de traitement des fissures auront été réalisés. Un devis a été demandé à PACRENOVATION.

6. SAINTE VICTOIRE

- L'intervention d'AHMS pour la remise en état de la cage d'escaliers est terminée. Un devis complémentaire a été reçu et sera présenté lors de la prochaine AG.
- M. Barthelemy est mandaté pour la fuite qui persiste en sous-sol sur l'évacuation des eaux des loggias. Une mise en eau de la terrasse du rez-de-chaussée est probablement nécessaire. A relancer.

7. ARLEQUIN

- Actisud a procédé à une nouvelle mesure hygrométrique au droit du désordre au plafond de la cuisine du T5-R+3. Elle confirme qu'une infiltration persiste au niveau du conduit de ventilation. Deux fumistes ont été consultés pour établir un diagnostic complémentaire avec devis de travaux. À relancer.
- Des venues d'eau ont été constatées dans le garage du T5 R+3 (probable infiltration par une petite fissure du mur extérieur). L'expertise de DMI sera recherchée à l'occasion de l'une de ses interventions sur l'affaire du bâtiment Olympia (cf. 5).
- Une concertation avec les copropriétaires et M. Delon (AHMS) est intervenue le 02/09 pour finaliser le programme et le devis des travaux de réfection des parties communes. M. Delon a été relancé et promet une réponse rapidement.

8. GRAND PIN

- Un miroir a été demandé à la ville pour la sortie de garage.
- La réception des travaux par KONE pour le remplacement des portes-cabine de l'ascenseur a été prononcée.

9. HERMITAGE

- La casquette du dernier étage du lot 205 (T4b) a été légèrement abîmée ; l'étanchéité a été reprise par Actisud. La commande des travaux a été passée à AHMS pour la reprise de la peinture en sous face de la casquette. Relancer AHMS.

10. RÉSEAU D'EAU POTABLE

- La dernière chasse d'eau des deux poteaux incendie a été faite le 5 septembre 2023.

11. DIVERS

- Paca Rénovation a établi un devis pour le remplacement des plaques de polycarbonate des garde-corps des fenêtres (363 €/unité). 35 plaques ont été commandées. L'intervention aura lieu courant octobre.



- La société AIX NUISIBLE est intervenue pour recharger les boîtes anti-rongeurs. Une intervention annuelle est nécessaire pour tous les bâtiments. Pour l'Hermitage, du fait de la présence de rats en sous-sol accédant depuis l'égout, deux interventions supplémentaires annuelles sont nécessaires.
- La voirie des accès aux garages Arlequin et Bellevue est très dégradée par les racines des pins, avec un risque de chutes des personnes, notamment pour l'accès au Bellevue. Un défaut de l'enrobé au droit du seuil de la porte d'accès aux garages de l'Estaque présente aussi un risque pour la sécurité des personnes. Des bordures de voirie sont à reprendre le long de l'allée centrale. Un deuxième devis de travaux vient d'être obtenu. Ces travaux seront réalisés sans attendre la décision de l'AG compte tenu du risque de chute dans l'accès aux bâtiments Bellevue et Estaque. Cette opération sera présentée à la prochaine AG pour une validation a posteriori et inscription au budget des travaux exceptionnels avec financement sur le fonds ALUR (budget voisin de 9 000 € TTC).
- L'étude IRVE (installation de recharge de véhicules électriques) est en cours d'analyse par le CS. Une réunion de travail sera organisée avec l'auteur de l'étude.
- La formation de manipulation des extincteurs est prévue le 17/10 (une personne par bâtiment).
- Tous les bâtiments ont voté pour la remise en peinture des locaux poubelles : il sera demandé avant le démarrage des travaux de mettre en place des petites plaques en inox en bas de porte pour limiter la dégradation due à la présence d'eau et la reprise du cadre métallique des portes fortement corrodées. Nous attendons la date d'intervention.
- L'AGE du 4 septembre 2024 a décidé d'engager le recours contentieux à l'encontre du permis de construire du projet AIC-Provence. Un nouveau rendez-vous est pris avec Me GOUGOT le 10 novembre à 16h.
- Le rdv avec RENER et ENGIE sera planifié pour mi-novembre.
- Une première version du livret d'accueil a été discutée à l'occasion de la dernière réunion du conseil syndical
- Le CS est à la recherche d'un prestataire pour la maintenance de son site web.

Prochaine visite le 17 octobre 2024