

PARC CÉZANNE : visite technique du 14 novembre 2024 à 10 h 00

Membres CS présents : Madame Thibault, Messieurs Carron, Manhaval 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 rendez-vous sera demandé à Sestian sur place pour faire le point sur ce qui peut-être envisagé.
- 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. DMI doit nous transmettre rapidement les devis des sociétés consultées.
- 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.
- La porte de garage présente des dysfonctionnements aléatoires, Aix Automatismes est passé voir le 12 et 13 novembre, ils restent vigilants.

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.

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.

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. AHMS ne répondant pas, la société RENOPEINTURE est consultée.

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. Les défauts d'enrobé seront repris début décembre par la société ENROBE PACA. La date d'intervention sera communiquée prochainement.
- L'étude IRVE (installation de recharge de véhicules électriques) a été analysée et traitée par le CS. Les solutions seront présentées lors de la prochaine AG.
- La formation de manipulation des extincteurs a été réalisée le 17 octobre 2024. Il sera demandé à FLEURY FEU de positionner les extincteurs à 1m20 pour faciliter l'accès en cas de besoin.
- 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. Le démarrage aura lieu le 18 novembre 2024.
- L'AGE du 4 septembre 2024 a décidé d'engager le recours contentieux à l'encontre du permis de construire du projet AIC-Provence.
- 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.
- Le chauffage a été remis en route le 6 novembre dernier. Nous rappelons que les coûts du gaz étant très élevés, il a été décidé de retarder un peu la remise en route cette année.
- Le regard situé dans l'allée principale refoule lors des pluies, il sera demandé à nouveau un passage caméra.
- Le poteau métallique situé au niveau de la sortie sur le chemin du marbre noir est mal positionné, nous le ferons reprendre par PACA RENOVATION.

Prochaine visite le 29 novembre 2024