

Compte-rendu de réunion du Conseil Syndical du samedi 9 mai 2020

Réunion effectuée à distance avec le logiciel Zoom.

Présents : Mme Lefèvre-Pontalis, M. Vallot, M. Legendre, M. Testot-Ferry, M. Duminil, M. Wunenburger, M. Chaineau, M. Barbet.

1. Conditions sanitaires de reprise du chantier

Discussion sur les conditions sanitaires de reprise du chantier.

- Question de M. Barbet : parties communes sont dans une propriété privée => n'est-ce pas une zone privée ? M. Chaineau : la zone d'intervention n'est pas isolable.
- Réponse de M. Vallot : L'enjeu est l'isolation des intervenants vis-à-vis des usagers. Dans les parties communes, l'isolation ouvriers-habitants assurée par portes des appartements, et ouvriers se pousseront lors du passage des habitants.
- Question de M. Wunenburger : pourquoi faire passer les ouvriers par le siège chaque matin ?
- Réponse de M. Vallot : les employés passent tous les jours par le siège pour prendre leurs consignes. Donc rien ne change par rapport à la situation avant COVID. Les ouvriers ont accepté de se faire prendre la température. Par contre, les procédures COVID rallongent cette phase au siège.
- Remarque de M. Duminil : le référent sanitaire devrait être extérieur à l'entreprise.
- Réponse de M. Vallot : l'entreprise est responsable de l'application des mesures sanitaires.
- Commentaire de M. Duminil : Peut-être que l'obligation d'un référent sanitaire extérieur ne s'applique pas aux petites entreprises ? Sur les gros chantiers dont il s'occupe, par contre, un référent sanitaire extérieur à l'entreprise est nécessaire.
- M. Vallot présente son projet de document d'information sur le plan sanitaire aux habitants. Les personnes à risque doivent rester confinées pendant les heures de travail des ouvriers. Désinfection des poignées et battants par M. Letay le matin. L'entreprise désinfecte à nouveau à son arrivée sur le chantier.
- Commentaire de M. Barbet : réserve : le Syndic n'est pas informé ni consulté sur ce plan sanitaire.
- Réponse de M. Duminil : LE CS est maître d'ouvrage, qui autorise l'entreprise à intervenir. Le Syndic met en œuvre l'autorisation.

Le protocole d'accord sanitaire est soumis au vote. Il est adopté à l'unanimité.

- M. Vallot : L'entreprise Roncajoli est en attente de livraison de matériel sanitaire. Reprise possible des travaux à l'issue. Peut-être qu'il passerait en effectif restreint auparavant pour finir les travaux de canalisation.

2. Analyse des modifications de devis

Passage en revue des évolutions de budget.

- M. Vallot : augmentation liée aux problèmes rencontrés sur les chapes d'entrée.
- Question de M. Wunenburger : Origine des erreurs de métrage ?
- Réponse de M. Vallot : origine pas claire. Erreur de métrage de l'architecte transmise à l'entreprise ? Erreur de l'entreprise ? De toutes façons, M. Sedebio a fait un calcul global du coût. Le différentiel correspond en fait au travail supplémentaire dû aux canalisations découvertes lors de la dépose des lattes de plafond dans les entrées qui ont compliqué l'installation des faux-plafonds.
- M. Vallot : La pose de Kerlite sur les portes d'alvéoles techniques a posé des problèmes => travail supplémentaire. A été imputé aux changements de métrage sur le tableau récapitulatif.
- M. Vallot rappelle l'historique du poste « revêtement mural » : Le papier commandé auprès de l'entreprise CYP a été livré non conforme au papier voté en AG. Le papier a été renvoyé pour obtenir du papier conforme. A ce moment-là, il y a eu une erreur sur nouvelle référence commandée : de fait, le nouveau papier livré n'avait pas un ton acceptable. Il a donc été repris avec une retenue de 40% de son montant. Comme la référence votée en AG n'existait en fait plus, la cellule chantier s'est rabattue sur du papier de verre peint, qui est moins cher, d'où l'absence de différence de prix final sur le poste revêtement mural malgré les 40% de retenue.

Discussion sur le supplément « Impact COVID » : 9,8 k€

- Question générale : Comment le montant de cet impact a-t-il été évalué ?
- Commentaire de M. Duminil : C'est la problématique générale des entreprises de BTP actuellement : la perte de productivité est très difficile à évaluer car personne n'a rencontré ce problème auparavant.
- Question de M. Duminil : L'entreprise prévoit-elle un rallongement de la durée du chantier, ce qui pourrait permettre d'évaluer cet impact ?
- Réponse de M. Vallot : Le rallongement de la durée du chantier n'a pas été évalué à l'instant t.
- Question de M. Chaineau : Quelle est la réalité de la perte de productivité ? Compte tenu des mesures sanitaires, l'impact sur le chantier devrait être mineur compte tenu de son importance (peu d'ouvriers impliqués).
- Commentaire de M. Duminil : Sur un des chantiers qu'il suit actuellement, la rallonge budgétaire due à l'impact COVID demandée est de 1%. Pour le chantier de la résidence, c'est 5%. La différence de pourcentage pourrait être due à la différence d'avancement des deux chantiers.
- Réponse de M. Vallot : le montant de ce supplément résulte en fait de discussions ayant abouti à un compromis avec M. Sedebio.
- Question de M. Wunenburger : Pourquoi le client doit-il endosser le supplément de coût ? Si la santé financière de l'entreprise nous concerne, nous n'avons aucune idée de la santé financière des copropriétaires.
- Question de Mme Lefèvre-Pontalis : Le surcoût pourrait-il être révisable en fonction de l'évolution de l'épidémie ?
- M. Duminil demande à ce qu'un planning des travaux soit exigé comme préalable à la signature de l'avenant.
- Remarque de M. Vallot : il y a danger de dépôt de bilan de l'entreprise Roncajoli, ce qui constitue un risque pour l'entreprise mais aussi pour la résidence. Par ailleurs, il y a un risque de 2^e vague d'épidémie => urgence à se décider.
- M. Barbet demande qu'une date de début des travaux et de durée prévisionnelle soit exigée.

Le CS aborde la question de l'engagement du supplément (22 k€), qui dépasse a priori la limite d'engagement par le CS sans approbation préalable de l'AG des copropriétaires :

- Question de M. Chaineau : Pourrait-on dissocier en deux avenants le surcoût associé aux travaux et celui associé à l'impact COVID ?
- Réponse de M. Vallot : non. M. Sedebio a fixé son prix.
- Commentaire de M. Legendre : tout doit être fait pour relancer les travaux le plus vite. Un planning estimatif doit être demandé.
- Proposition de M. Wunenburger : l'organisation d'une AG mixte présentiel-distanciel est possible.
- Réponse de M. Vallot : les délais de convocation de l'AG sont prohibitifs compte tenu de l'urgence
- Proposition de M. Duminil : le CS engagement de 10 k€ et réfléchit à trouver le reste plus tard.
- Commentaire de M. Testot-Ferry : en cas de retard au redémarrage du chantier, il y a une incertitude sur la reprise du chantier par l'entreprise Roncajoli.
- Commentaire de Mme Lefèvre-Pontalis : si ce qu'on propose aux copropriétaires a du sens, ceux-ci devraient nous suivre.
- M. Vallot : il n'y pas de plafond d'engagement sans vote préalable de l'AG avec le Syndic actuel.
- Commentaire de M. Barbet : Lors d'une des réunions précédentes du CS, M. Vallot a pourtant fait valoir le fait que la limite d'engagement sans vote préalable de l'AG était de 10 k€, maintenant il dit qu'on peut la dépasser => quelle est la réalité ?
- Proposition de M. Wunenburger : (i) communiquer auprès de copropriétaires et proposer un vote par mail sur le supplément. (ii) demander conseil au Syndic.
- Commentaire de M. Wunenburger : on a 10 jours compte tenu des délais de réception des livraisons attendues par l'entreprise.

Est soumis au vote : *Accord pour ce devis actuel valant comme devis définitif sous réserve (i) d'information et de demande d'avis des copropriétaires, (ii) de demande d'avis du Syndic, (iii) de réception d'un planning prévisionnel de la part de l'entreprise Roncajoli.*

Cet accord est adopté à l'unanimité.

Mme Lefèvre-Pontalis se charge de prendre rendez-vous avec le Syndic dans la semaine suivante.