

Compte rendu de la réunion du conseil syndical du 19 juin 2019

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

Ordre du jour :

- ✓ Compte rendu d'activité des membres du conseil syndical.
- ✓ Examen des devis et choix de l'entreprise de rénovation générale.
- ✓ Définition d'un certain nombre d'options (Kerlite, revêtement ascenseurs, Interphones avec et sans Vigic, choix des postes d'appartement).
- ✓ Examen des préoccupations exprimées par MM Duminil et Vuillier à propos de l'adoption par l'AG de la motion 13 se rapportant au suivi des travaux

Point 1 RAPPORT D'ACTIVITÉ DES MEMBRES DU CONSEIL

Projet de rénovation :

Le petit groupe de travail initial qui suivait le projet, amputé de Mme Vuillier démissionnaire, a continué son travail d'investigation et d'échanges avec les entreprises Roncajoli et Mallez afin de "caler" les prestations et affiner les devis suite aux décisions prises en AG.

Pour cela il a fallu organiser, avec aussi bien les Établissements Roncajoli que Mallez de nombreuses réunions et visites des lieux ainsi que plusieurs rencontres avec Mme Bécourt de la Marbrerie des Yvelines pour déterminer avec son aide le revêtement Kerlite le mieux adapté à nos besoins.

Cela nous a permis d'être en mesure de présenter au conseil deux devis "fermes et définitifs" ainsi élaborés... (Le devis Mallez nous ayant été communiqué 15mn avant le début du conseil...)

Réponse aux préoccupations relatives à l'adoption en AG de la motion N°13

L'analyse du problème et la recherche des réponses à apporter aux préoccupations de MM Duminil et Vuillier ont amenés, le syndic et M Vallot à y consacrer beaucoup de temps en recherches et rencontres... (Il semblerait que le problème se situe en termes du cumul par le syndic des responsabilités de maître d'œuvre et maître d'ouvrage et des supposées compétences qu'il faudrait pour assurer le suivi des travaux envisagés)

Projet de compostage collectif :

De son côté, M. Chaineau a organisé avec M. **Baromès**, Chargé de mission compostage et prévention auprès de la Communauté d'agglomération Versailles Grand Parc un rendez-vous afin de recueillir toutes les informations nécessaires pour mettre en œuvre un compostage collectif des bio-déchets.

Il est ressorti de la réunion que ce projet est parfaitement réalisable avec un nombre, même restreint de résidents prêts à s'engager dans la démarche, à la condition incontournable toutefois d'avoir obtenu l'accord de l'AG. Cela décale de presque un an le lancement de ce projet.

Saisine par M Gavoret des dangers que pourrait représenter un marronnier

Les appréhensions manifestées par M Gavoret à propos de la santé de cet arbre semblent sans fondement. Lors de la préparation de la dernière campagne d'élagage Mme Lefèvre-Pontalis, en compagnie de M Letay ont fait le tour des espaces verts de la résidence avec M Vétill (lire ses références ici <https://www.arbopassion.fr/r%C3%A9f%C3%A9rences/>). M Vétill, qui nous avait invités à faire abattre l'érable situé derrière le bâtiment 19 en 2017, a trouvé ce marronnier parfaitement sain. Dans sa saisine M Gavoret fait référence à des informations qu'il semble être le seul à détenir.

Point 2: Poste 1 à 6 + électricité - EXAMEN DES DEVIS ET CHOIX DE L'ENTREPRISE

La comparaison des devis montre qu'à l'exception des postes relatifs à la pose de revêtements en Kerlite en RDC (où Mallez est très sensiblement plus cher) le reste des postes sont dans une enveloppe de prix très similaires.

Pour de nombreuses autres questions relatives à l'appréciation que les membres du groupe de travail ont pu rapporter au conseil de leurs échanges avec les deux entreprises, il apparaît que c'est l'entreprise Roncajoli qui offre le meilleur rapport qualité prix concernant les postes 1 à 6.

Son offre pour le poste électricité est sensiblement équivalente (toutes choses égales par ailleurs) à celle de l'entreprise Protect 2000 que le conseil avait retenu pour définir le budget voté en AG pour ce poste. A devis équivalent, le conseil considère comme un gros avantage de confier l'ensemble "rénovation - électricité" à la même entreprise et adopte donc le devis de l'entreprise Roncajoli.

Parmi le critère de choix précédemment évoqué on trouve à l'avantage de Roncajoli :

- * Une très grande maîtrise dans la pose de Kerlite.
- * Une très grande expérience en travaux de rénovation qui lui permet d'être en mesure de nous proposer, en collaboration avec son propre architecte, des solutions plus élaborées en matière de rénovation des faux plafonds en RDC (faux plafonds pleins en remplacement des lames Luxalon tout en conservant leur souplesse d'accessibilité).
- * L'absence de sous-traitance. C'est une entreprise artisanale dont le propriétaire est le directeur opérationnel.
- * La création de 2 "espaces témoins" un mois avant le début des travaux afin de procéder aux derniers ajustements (proportions, dispositions, puissance du système d'éclairage) dans un but double :

Coté client: nous permettre d'apprécier "grandeur nature" le rendu à la réalisation du projet et de demander d'éventuels ajustements.

Coté entreprise : lui permettre de préparer en amont et en atelier le plus d'éléments possibles et gagner ainsi un temps précieux à la réalisation.

Point 3 : DÉFINITION D'UN CERTAIN NOMBRE D'OPTIONS

Choix du Kerlite : Le conseil a adopté le modèle de revêtement Kerlite retenu par le groupe de travail en étroite collaboration avec Mme Bécourt. D'une épaisseur de 5,5 mm, il est plus facile à couper et à poser. C'est également un des rares produits de la gamme à être fourni en plaque de 250 x 100 cm quand toutes les autres font 300 x 100 cm - ce qui évite de lourdes chutes (hauteur plafond 2,20m). L'aspect se marie très bien avec les briques et le mur "en sculpture ajourée" des porches

Choix du revêtement pour l'habillage des cabines ascenseurs : Le groupe de travail avait envisagé de poser au sol le même carrelage que dans les entrées et de recouvrir les parois de Kerlite. Les devis des 2 entreprises ont été réalisés sur cette base. Entre temps l'ascensoriste consulté nous a rappelé que le surpoids, de l'ordre de 65kg, que cela entraînait, était incompatible avec la charge maximum acceptable en cabine (300kg ou 4 personnes). Nous avons donc décidé en concertation avec l'entreprise Roncajoli de ne pas modifier le devis, de rechercher des revêtements légers en aggloméré ou stratifié dont le prix ne peut qu'être moindre et de faire le choix final lors de la réalisation des "espaces témoins".

Interphones avec ou sans Vigik :

Interpelés lors des présentations et en AG sur la relative fiabilité des systèmes d'ouverture "électroniques" de ce type, le groupe de travail a interrogé sur la question l'entreprise Bouguin qui procédera pour le compte de Versailles-Aluminium au remplacement de nos interphones. M. Bouguin a relativisé les problèmes de sécurité posés par ce système et considère qu'avec ou sans vidéo camera il est très facile de se faire ouvrir la porte en arguant rendre visite à une personne qui n'entend pas notre appel ou par quelqu'un qui entre ou sort de l'immeuble...

Nous avons envisagé avec M Bouguin une alternative au système Vigik qui consistait à équiper les portes d'entrée du même système de clé à "organigramme" que celles que nous avons actuellement. Cela avait l'avantage supplémentaire de ne pas multiplier les moyens d'ouverture à conserver sur soi...

Le conseil étant partagé entre les "modernes" qui souhaitent qu'on évolue vers des systèmes contemporains et très pratiques et les "anciens" tenant de la "simplicité" mécanique, le conseil a opté pour la combinaison consensuelle Vigik + clé si cela est possible. (le surcoût clé est minime = moins de 1000€ pour les 3 bâtiments). L'expérience et l'usage nous diront qui avait raison..

Le choix des postes d'appartements.

Dans la mesure où chaque propriétaire a la possibilité de choisir le type de poste (audio ou vidéo) qu'il souhaite installer, le conseil procédera en septembre au recensement des desiderata de chacun des intéressés et, pour leur permettre de faire un choix en toute connaissance de cause, mettra à leur disposition les fiches techniques des différents matériels (dimensions en particulier)

Point 4 : EXAMEN DES RISQUES et AUTRES PRÉOCCUPATIONS POSÉS PAR LA MOTION N°13 - cf. lettre du syndic à M Vallot incluse en PJ

M Vallot interroge M Duminil pour savoir si la lettre citée en référence et transmise aux membres du conseil, répond à ses préoccupations. Monsieur Duminil explique qu'effectivement la nature des travaux ne présente pas de grands risques et ne demande pas de compétences particulières pour en assurer le suivi. Il considère que la proposition du syndic de faire chiffrer le coût d'une extension de garantie chantier incluse dans la garantie multirisque de la copropriété permettra au conseil de prendre une décision en temps utile sur la question.

M Barbet s'offusque de la légèreté dont a fait preuve le syndic sur ce sujet lors de l'assemblée générale et considère que ses propos d'alors sont en totale contradiction avec ceux exprimés dans sa lettre.. Il considère que cela augure mal de l'avenir du projet entre de telles mains...

Monsieur Vallot conclut l'examen de cette question en retenant la proposition de M Duminil d'explorer avec le syndic l'extension de la garantie chantier.