



## Chamonix-Sud

### Conseil de l'Union de syndicats des copropriétaires de Chamonix-Sud

### Compte rendu des réunions des 14, 15 et 16 novembre 2022

Ces réunions faisaient suite aux réunions des 5 et 6 octobre 2022.

	Étaient présents	Étaient excusés	Étaient absents
TR1/ABCDE TR1/F TR1/GH TR1/I	Yves Danveau (en visio)  Marianne Guichonnet Cédric Undritz		Claude Khayat
TR2	François Grégoire Julien Saubin		
TR3/Grépon TR3/Jonquille	Jean-Luc Charvet	Serge Chaumont	
TR4 (Chamois Blanc)			Laurence Bru Franck Pourtier
TR5 (Roseraie)		Karl Lindsell	Erica Taylor
TR6 (La Rivière)			Jean-Pierre Calamand Michel Curunet

Était connecté en visio : Alain Mercier, suppléant de Jean-Luc Charvet.

Était invitée : Audrey Berthier (représentant Foncia, directeur de l'Union)

Nous avons reçus les trois maîtres d'œuvre contactés : lundi matin M. Férido, mardi après-midi M. Guichard et mercredi matin M. Soccol. Puis une réunion à huis clos s'est déroulée le mercredi après-midi. Ce compte rendu fait la synthèse de ces discussions.

## 1. Rappel du contexte

François Grégoire rappelle le contexte dans lequel viennent s'inscrire ces discussions.

En 2003, les membres du conseil de l'Union constatent l'état de dégradation de l'étanchéité et des extérieurs, notamment la passerelle et les enrobés. Après la décision de reconstruire la passerelle à l'identique (réalisation 2003), le plan de travaux est arrêté compte tenu de la fermeture du garage en sous-sol à la suite de l'incendie en décembre 2004.

En 2006-2007, le garage en sous-sol est remis aux normes (électricité, sécurité incendie) et remis en service fin 2007.

En 2008, le président du conseil de l'Union rédige un rapport de 18 pages de photos

montrant l'ampleur des infiltrations. En 2009, il fait un inventaire des infiltrations (16 en TR1, 20 en TR2 et 7 en TR3) et les indique sur un plan du garage. L'entreprise EGTM est missionnée pour les traiter.

En 2010-2011-2012, des travaux sont commandés à l'entreprise EGTM :

- colmatages en surface ;
- percement de la dalle en dessous de chaque descente de gouttière pour que les eaux de pluie s'évacuent en sous-sol et non plus sur la dalle.

Après une amélioration de la situation, les infiltrations reprennent et l'eau s'écoule de plus en plus dans le sous-sol. Par ailleurs, l'enrobé en surface présente de plus en plus de détériorations et à plusieurs endroits se révèle dangereux pour les piétons (trous, dénivellations, bosses...). À plusieurs endroits, des travaux « sauvages » (c'est-à-dire sans en avoir demandé l'autorisation à l'Union) sont réalisés par des entreprises à la demande de commerçants (bouchage béton sur l'enrobé notamment). Les entreprises nous expliquent que l'eau doit inévitablement s'écouler et que si l'on bouche à un endroit, elle sortira ailleurs. Le conseil de l'Union arrête alors toute dépense de « rustines » sur la dalle en attente d'une réfection complète de l'étanchéité.

En mai 2018, changement de président du conseil. Il est immédiatement décidé de lancer une consultation relative aux corrections d'étanchéité et d'enrobé en surface. Une quinzaine d'entreprises sont consultées, deux maîtres d'œuvre sont retenus et nous expliquent qu'il faut traiter les deux sujets en même temps. Le maître d'œuvre ACT (M. Soccol) est retenu. Nous lui passons commande d'une étude « diagnostic + aménagement ». Début 2021, ACT rend son rapport. Celui-ci est présenté aux copropriétaires. Les principales remarques concernent deux questions :

- Y a-t-il d'autres méthodes pour réparer les dommages dus aux infiltrations ?
- Ne peut-on pas séparer les deux sujets : infiltrations et aménagement ?

À l'issue de l'AG de l'Union en avril 2022, bien que la résolution de lancement d'une étude de maîtrise d'œuvre ait été votée, nous décidons de surseoir, de reporter d'une année cette pré-étude de maîtrise d'œuvre et de faire appel à deux maîtres d'œuvre à qui nous demandons de répondre à ces deux questions.

Des commandes d'étude sont passées à MM. Férido et Guichard en mai 2022. Leurs conclusions étant attendues pour fin août, nous prévoyons d'étudier leurs rapports en septembre puis de les recevoir et de conclure début octobre. Ceci afin de pouvoir proposer une résolution de travaux aux copropriétaires pour les AG début 2023.

Malheureusement, ces deux rapports arrivent très tardivement, celui de M. Férido en octobre, et celui de M. Guichard seulement le 8 novembre, ce qui a remis en cause nos plannings de réunions en octobre et surtout nous empêche en novembre de conclure vis-à-vis des prochaines AG, et nous oblige donc de prendre une nouvelle année de retard pour la pré-étude de maîtrise d'œuvre.

## 2. Présentations des trois maîtres d'œuvre

### 2.1 Ce que nous avons compris

À l'issue des discussions avec les trois maîtres d'œuvre, nous avons compris :

- que les trois maîtres d'œuvre sont d'accord sur le constat :
  - les infiltrations proviennent :
    - des joints de dilatation entre les différentes parties de la dalle,
    - des défauts d'étanchéité des traversées d'évacuation d'eaux pluviales (avaloirs et traversées de dalle),
    - des racines des arbres (en particulier des arbres en pleine terre),
    - des défauts d'étanchéité dus aux transformations successives en surface (travaux, dalles béton devant quelques commerces, fixation de panneaux au sol...),
  - les joints de dilatation entre les différentes parties de la dalle qui sont défectueux doivent être réparés en ouvrant le revêtement en surface sur toute son épaisseur et sur une largeur de 1m50, il en est de même pour tous les avaloirs à refaire en ouvrant sur une surface carrée de 1m50 de côté ainsi que pour les relevés défectueux en étanchéité de façades, notamment les poteaux des arcades ;
  - la réparation de ces infiltrations doit donc être faite largement en surface (contrairement à ce que certains d'entre nous avaient cru initialement) puisqu'elle va amener la création de plusieurs centaines de mètres linéaires de tranchées en extérieur, tranchées qui traverseront les aménagements actuels, notamment les cerclages béton des bordures des pelouses en TR1/TR2/TR3 ;
  - un travail complémentaire dans le garage est à prévoir concernant la rénovation de l'ensemble des évacuations d'eaux pluviales vers les collecteurs ;
- que MM. Férido et Guichard proposent de corriger les infiltrations aux endroits qu'ils ont identifiés, qu'ils garantissent la future étanchéité aux endroits réparés mais qu'ils ne peuvent rien garantir quant au reste des surfaces de la dalle ;
  - M. Férido ne donne pas la liste,
  - M. Guichard décrit cette liste dans le détail :
    - joints de dilatation 77 ml verticaux (à l'intérieur du garage) et 334 ml horizontaux (en surface en extérieur)
    - oxydation des aciers : 25 points correspondant à 67 m<sup>2</sup> sous dalle
    - étanchéités horizontales : 973 m<sup>2</sup> et 366 ml
    - relevés d'étanchéité en pieds de façades : 278 ml
    - traversées de voiles béton par les eaux pluviales : 77 points
    - reprise des avaloirs d'eaux pluviales : 59 avaloirs à refaire en totalité
    - remontées en contre-pression : 88 m<sup>2</sup>
- que pour garantir une étanchéité complète, M. Soccol propose une réparation complète ;
- que les trois maîtres d'œuvre ont des avis différents sur la façon dont les dalles ont été construites et juxtaposées. M. Guichard indique que les dalles TR1 et TR2 sont différentes de la dalle TR3 dont le ciment est différent, le béton plus tassé.

## 2.2 Les plus et les moins

### Présentation de M. Férido

Les plus :

- Insiste sur ses compétences du point de vue technique
- Sais que notre ensemble immobilier a été construit sur des marécages
- A su s'adapter à notre demande de ne pas laisser après les travaux une place rapiécée en plusieurs morceaux ; il propose de l'enrober sans toucher à l'étanchéité (estimation chiffrée à venir)

Les moins :

- Est tout seul, à son compte
- N'est pas compétitif du point de vue financier
- Estime la durée des travaux à 24 mois sur une période de 6 ans
- A semblé très flou quand au phasage de ces travaux
- Engage sa responsabilité sur les seules réparations effectuées aux endroits qu'il a déterminés (liste non fournie dans le rapport)
- N'envisage pas (actuellement) de travailler avec un autre maître d'œuvre pour la suite des travaux

### Présentation de M. Guichard

Les plus :

- Semble très pointu techniquement, son rapport est très détaillé (plans très précis)
- Semble faire son quotidien de ce type de travaux
- N'est pas seul dans son entreprise qui compte cinq personnes
- Insiste pour minimiser l'envergure des travaux, d'où un coût attractif
- Présente une durée de travaux de 4 mois seulement, ce qui est très surprenant vis-à-vis des deux autres propositions

Les moins :

- Bien qu'au sein d'une entreprise de 5 personnes dont il nous a vanté les mérites, il n'a remis son rapport que le 8 novembre, nous indiquant chaque semaine depuis début octobre qu'il allait l'envoyer, ce qui n'est pas du tout rassurant sur son professionnalisme de conduite de projet.
- A beaucoup évoqué les travaux en sous-sol en minimisant les travaux à l'extérieur, alors qu'à la fin de nos réunions nous nous sommes rendu compte de l'importance des travaux en surface.
- Ne se sent concerné que par la partie pour laquelle il propose des réparations et semble se désintéresser de nos soucis concernant les futurs aménagements (dont le remplacement de l'enrobé).
- Nous a exposé la façon dont il pense que les dalles ont été construites (« dalles à ourlets ») ce qui est contraire à ce que nous ont dit les deux autres maîtres d'œuvre.
- Ne peut engager sa responsabilité que sur les réparations effectuées aux endroits qu'il a déterminés.
- Refuse toute coopération avec un autre maître d'œuvre qui assurerait en même temps des travaux d'aménagement.
- N'intervient pas sur la partie tuyauterie d'évacuation des eaux pluviales au sous-sol (notamment le raccordement des 59 avaloirs au réseau d'eau pluviale).

## Présentation de M. Soccol

Les plus :

- Indique qu'en tant qu'homme de l'art de ces techniques, il ne change pas de stratégie et ce malgré sa connaissance des avis des deux autres maîtres d'œuvre. Il propose une solution clé en main : travaux sur la totalité de l'étanchéité et aménagements ensuite : un seul maître d'œuvre.
- Engage sa responsabilité sur la totalité de l'étanchéité de la dalle, une fois les aménagements faits.
- Propose une tarification intermédiaire par rapport aux deux autres, à tâches égales.

Les moins :

- N'est pas pédagogue dans ses explications
- Est seul en responsabilité dans son entreprise.
- N'envisage pas de disjoindre les deux sujets (étanchéité, aménagements sur la dalle).

## 2.3 En conclusion

Lors de la réunion du mercredi 16 novembre, et après de nombreuses discussions, les membres du conseil proposent la conclusion suivante :

- demande est faite au directeur de missionner un « étancheur » pour faire des sondages (vraisemblablement à partir des avaloirs) afin de nous fournir un plan de coupe des trois dalles TR1, TR2 et TR3 ;  
*Hors réunion : dès le lendemain, la société CGI (ex-société de F.-X. Laffin) a été contactée et FG a fait le tour de Chamonix-Sud avec l'un de ses responsables.*
- un membre du conseil propose de demander à F.-X. Laffin de donner un avis sur les trois rapports, en ligne sur notre site ;
- le grand retard apporté à la réception des deux rapports nous empêche de proposer une nouvelle étape aux copropriétaires lors de nos prochaines AG 2023 ;
- dès la réception du rapport de CGI (plans de coupe), nous le transmettrons aux trois maîtres d'œuvre et nous proposerons à chacun un ensemble de questions afin d'être aussi efficace que possible lors de prochaines réunions avec eux ;
- nous organiserons ces réunions en 2023, en commençant dès février si possible. Cela nous permettra de mieux comprendre les trois propositions. Nous nous laissons ainsi le temps d'affiner ces projets et de voir si l'on peut donner suite à un projet de maîtrise d'œuvre complète avec M. Soccol en signant le contrat, ou bien d'abandonner ce projet et de partir sur de nouvelles bases à proposer aux AG 2024 ; étant entendu que dans le projet de M. Soccol, deux projets de réaménagement seront étudiés puis proposés au vote des copropriétaires.