Chamonix-Sud

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

Compte rendu d'activité au 27 juillet 2024

(rédaction François Grégoire)

Ce compte rendu fait le point d'avancement depuis le dernier compte rendu d'avancement en date du 12 mars 2024.

Avril et mai 2024

Les membres du conseil ont été invités à se réunir, comme chaque année, à l'occasion de notre AG annuelle le 4 avril : réunion avant l'AG, participation à l'AG, réunion après l'AG. La réunion complémentaire pour faire le point sur les termes du contrat de nettoyage (extérieur, garage souterrain), attendue depuis longtemps, s'est déroulée le lendemain, 5 avril.

À l'issue de ces trois réunions, un projet de compte rendu a été transmis aux membres présents puis amendé à la réception des remarques après lecture.

À la demande d'un membre du conseil, ce projet est scindé en trois comptes rendus de façon à séparer les sujets :

- réunion du conseil de l'Union du 4 avril 2024 ;
- assemblée générale de l'Union du 4 avril 2024 ;
- réunion « contrats de nettoyage » du 5 avril 2024.

Désolé pour les lecteurs devant le grand nombre de documents à lire. Il est vrai que depuis mon élection à la présidence du conseil le 19 mai 2018, j'ai publié en 6 ans plus de documents que le conseil n'en avait émis en 27 ans depuis sa création le 29 juillet 1991 !

Par rapport au dernier point d'avancement, ont été mis en ligne :

- Plan du garage souterrain avec condamnation de l'E/S rue du Lyret
- Réunion du conseil de l'Union du 4 avril 2024
- Liste des membres + adresses électroniques au 4 avril 2024
- Compte rendu de l'assemblée générale de l'Union du 4 avril 2024
- PV de l'AG du 4 avril 2024
- Réunion « contrats de nettoyage » du 5 avril 2024
- Liste des sujets en cours au 8 mai 2024

Le site de l'Union a été créé pour mettre à disposition des copropriétaires toutes les informations susceptibles de les intéresser. Nous rappelons avec insistance une nouvelle fois que ce site est accessible à tout le monde, et particulièrement aux occupants occasionnels de nos appartements et de nos parkings. Nous rencontrons encore bien trop de locataires, qui débarquent à Chamonix-Sud en étant complètement perdus.
Il est indispensable que les membres du conseil communiquent le plus possible (avec l'aide leur syndic si nécessaire) auprès des copropriétaires pour que les locataires aient connaissance de ces plans :

- Plan de Chamonix-Sud (régulièrement mis à jour, dernière édition 19 août 2022)
- Plan du garage souterrain (dernière édition février 2024)

Juin 2024

Rénovation du système d'accès aux parkings

Le 11 juin, les membres du conseil ont été invités à rencontrer M. Rousselle de la société G4M pour faire le point sur le dossier de rénovation du système d'accès à nos deux parkings : allée Marcel-Burnet et garage souterrain.

A la suite de la décision prise en AG de l'Union le 4 avril dernier (cf. point n°12), Foncia a aussitôt engagé une recherche d'expert dans le domaine pour nous conseiller. Le choix s'est porté sur la société G4M. Son représentant, M. Rousselle s'est rendu à Chamonix une première fois. Nous avons ensuite organisé avec lui une réunion à Chamonix le 11 juin. Au sein du conseil, étaient présents TR1/ABCDE Yves Danveau, TR1/F Philippe Nouet, TR1/GH Marianne Guichonnet, TR1/I Cédric Undritz, TR2 François Grégoire, TR3/Jonquille Jean-Luc Charvet. Cette réunion a permis de préciser le caractère urgent de notre demande et sa définition précise. Après une longue discussion, nous avons expliqué à M. Rousselle la situation actuelle et notamment le cas de tous les copropriétaires privés de badges. Nous lui avons demandé si le système actuel pouvait être réparé ou bien s'il fallait changer de système. Il a été catégorique en nous expliquant qu'il fallait changer le système d'accès. Nous lui avons fait part de notre impatience et nous lui avons demandé dans quel délai le système actuel pourrait être remplacé par un nouveau système. Il nous a alors répondu qu'il était capable de rédiger très vite l'appel d'offre, et nous a proposé de contacter trois entreprises susceptibles de répondre d'ici fin juillet, ce qui permettrait des travaux dès septembre « idéalement ». Nous avons accepté cette proposition et demandé à Maxence De Bartolo de réorienter l'étude dans ce sens. M. Rousselle a formalisé cette demande dans un projet de cahier des charges transmis à Maxence qui nous l'a retransmis pour avis le 25 juin ; étant alors précisé dans ce courriel que le coût devrait être dans une fourchette de 30 k€ à 40 k€. Chaque membre du conseil a pu alors faire ses remarques à Maxence De Bartolo quant à ce cahier des charges.

Action de TR3/Jonquille pour ester en justice contre l'Union

Le 14 juin, les copropriétaires de TR3/Jonquille ont approuvé une résolution proposée à la demande de leur représentant au conseil de l'Union, autorisant leur syndic à ester en justice contre l'Union, pour faire annuler la résolution votée en AG de l'Union désignant Foncia comme directeur de l'Union. Cela fait suite à la discussion sur ce sujet lors de notre réunion du 4 avril matin, qui s'était pourtant conclue par un consensus sur la conduite à tenir sur ce sujet pour les années à venir.

Juillet 2024

Nuisances nocturnes

Faisant suite à l'enquête organisée par la mairie de Chamonix, Cédric Undritz a créé le 3 juillet un groupe What'App https://chat.whatsapp.com/HebM0nWbT8IGWxBuBoZTD2 pour agir de façon commune contre les nuisances nocturnes sur la place, bars d'un côté et boite de nuit de l'autre. Tous ceux qui sont concernés sont invités à suivre le lien pour être en mesure de se concerter et d'appeler la gendarmerie à bon escient.

Rénovation du système d'accès aux parkings

Réception des réponses à l'appel d'offre

Le 22 juillet, deux des trois entreprises contactées ont envoyé leur réponse à l'appel d'offres dans le délai imparti, la troisième a annoncé s'être retirée. Voir ces deux réponses. L'un des deux devis reçus est dans la fourchette attendue, l'autre au double. Les échanges entre Maxence De Bartolo et M. Rousselle (G4M) ont été bien menés et fructueux, la société G4M s'est révélée être à la hauteur des enjeux.

Analyse de François Grégoire

FG a analysé ces deux propositions en détail et a fait part de ses conclusions aux membres du conseil :
La proposition de ViaTech m'apparaît tout à fait professionnelle tant sur le fond (efforts dans la présentation de la solution retenue) que sur la forme (le dossier a visiblement été relu). Celle de Goron m'apparaît moins étudiée tant sur le fond (absence d'explications sur la solution retenue) que sur la forme. Nous avons maintenant deux devis qui répondent à notre demande.

En synthèse :

- Devis Goron = 45 000 € pour les équipements (dont de nombreux "forfaits fournitures" et "paramètrages") et 25 000 € pour les prestations ;
- Devis ViaTech = 25 000 € pour les équipements et 10 000 € pour les prestations.

ou encore :

	Goron	ViaTech
lot 1 - Administratif + badges	19 382,08 €	16 994,06 €
lot 2 - Vidéosurveillance	20 537,95 €	6 096,25 €
lot 3 - Contrôle d'accès	30 839,66 €	12 826,07 €
Total TTC	70 759,69 €	35 916,38 €

Les équipements proposés par ViaTech ainsi que l'architecture du système correspondent à notre besoin. Le montant du devis m'apparaît tout à fait raisonnable, à la différence du montant très important de « paramètrages » dans le devis Goron.

Notre consultant G4M ayant validé ces devis et nous assurant de la qualité des prestations de ViaTech dont les explications données dans la réponse à l'appel d'offres semblent claires du point de vue technique, je propose de retenir cette offre, y compris la vidéosurveillance puisque nous avons la chance de pouvoir installer des caméras en hauteur, aux points d'accès.

Nous sommes 1 200 copropriétaires, cela représente donc 30 euros par copropriétaire pour remplacer un système installé il y a 17 ans. Si l'on considère que ce système aura une durée de vie de 10 ans, cela représente un investissement de 3 euros par an.
Devant l'urgence sécuritaire de ces travaux, je pense que tous les copropriétaires nous remercieront d'avoir mené à bien cette nouvelle phase de la rénovation de Chamonix-Sud.

Proposition de François Grégoire, soumise aux membres du conseil le 25 juillet
J'ai bien noté l'hésitation de certains quant à l'autorisation que nous devons obtenir de la préfecture pour installer des équipements de vidéosurveillance. Nous avons discuté de ce sujet avec M. Rousselle le 11 juin et par ailleurs, les sociétés qu'il a contactées sont *a priori* compétentes compétentes sur le sujet puisque c'est leur métier.

Pour aller de l'avant et dans une recherche de consensus[1] entre nous, je propose la réponse suivante à Maxence De Bartolo : « Les membres du conseil choisissent la réponse proposée par la société ViaTech (lot1 : Administration) et lot 3 (contrôle d'accès) ; l'acceptation du lot 2 (vidéosurveillance) est liée à l'obtention par ViaTech de l'autorisation administrative d'installation des équipements. ». Je demande ensuite à chaque copropriété de donner son avis sur cette réponse.

Réponse des membres du conseil, en date du 27 juillet
Les membres du conseil (dont font partie les présidents des conseils syndicaux à l'exception de TR1/GH) ont alors répondu de la façon suivante :

- ont voté POUR : 65,1 %
  - TR1/ABCDE (13,5 %),
  - TR1/F (1,5 %),
  - TR1/I (6,7 %),
  - TR2 (25,0 %),
  - TR4 (14,4 %),
  - TR5 (1,6 %),
- ont voté CONTRE : TR1/GH (8,1 %) sa représentante ayant précisé dans son avis « Ce n'est pas ma décision personnelle mais celle des propriétaires » ;
- n'ont pas répondu : TR3/Grépon (9,2 %), TR3/Jonquille (11,5 %) et TR6 (6,1 %).

[1] Un consensus, cela veut dire que l'on cherche à obtenir une majorité de voix POUR et que ceux qui ne votent pas POUR s'engagent à ne pas remettre en cause la décision finale.