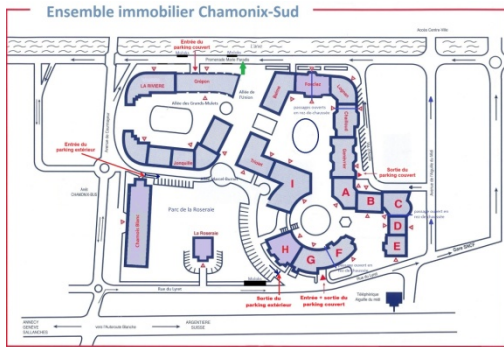




Chamonix-Sud

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

**Compte rendu de la réunion du 22 mai 2026
avec ACT (N. Soccol)**

Les membres du conseil de l'Union se sont réunis le vendredi 22 mai de 14 h 30 à 17 h, date arrêtée lors de la réunion du conseil le 23 avril dernier.

Rappel du point de vue forme : pour chaque sujet traité, ce document rend compte de la conclusion prise et s'il y a lieu, de la personne en charge de l'action correspondante. Cela est signifié par l'alinéa surligné en jaune **Action de X :**

Présents :

- ➔ pour le conseil de l'Union :
 - TR1/ABCDE : Yves Danveau
 - TR1/F : Sandrine Nouet
 - TR1/GH : Marianne Guichonnet
 - TR1/I : Cédric Undritz
 - TR2 : François Grégoire
 - TR3/Grépon : Anthony Helleu
 - TR3/Jonquille : Jean-Luc Charvet et Alain Mercier
 - TR4 : Camilo Charron et Giacomo Orfanelli
- ➔ pour Foncia : Chrystelle Gonnelli et Richard Valour
- ➔ pour ACT : Nicolas Soccol

1. Foncia Mont-Blanc, directeur de l'Union

Chrystelle Gonnelli, DGA de Foncia-Mont-Blanc, introduit la réunion en nous demandant d'excuser l'absence de notre gestionnaire Manuel Leurident, malade.

Faisant suite au départ de Ludovic Gosselin, manager de transition, qui nous avait annoncé, lors de notre dernière réunion du conseil, sa fin de contrat à mi-mai, elle nous informe que l'équipe de l'agence Foncia/Chamonix est maintenant complète et présente Richard Valour, le nouveau directeur des copropriétés¹.

2. Alpes Concept Travaux (ACT)

Nicolas Soccol (ACT) répond aux questions posées lors de la réunion du 23 avril : son savoir-faire, sa société. Il nous transmet à ce sujet différents documents, mis en pièces jointes de ce compte rendu.

Depuis 2002, il assure la maîtrise d'œuvre et l'assistance à maître d'ouvrage, à la fois en conception et en suivi de travaux. Il exerce cette fonction dans le cadre de construction de logements, bureaux, locaux industriels, et ce à la fois en vallée, en montagne et en haute montagne.

Le site du gouvernement « L'annuaire des entreprises » donne les informations relatives à la société ACT : <https://annuaire-entreprises.data.gouv.fr/entreprise/alpes-concept-travaux-a-c-t-849953930>

L'organisation comptable avec les cotraitants est expliquée. Un membre du conseil demande que le contrat précise qu'ACT est « mandataire désigné de ses cotraitants ». Chrystelle Gonnelli demande à ce que les relations entre les différents sous-traitants soient explicitées dans le le contrat car, selon elle, ce n'est pas le cas actuellement.

Action ACT : préciser ces relations.

Le chiffre d'affaires déclaré par ACT correspond au seul montant de maîtrise d'œuvre, chaque cotraitant déclarant son propre montant.

En réponse à la question relative à une défaillance d'ACT, N. Soccol répond que la société d'architecture « Pépin de Banane » pourrait reprendre le dossier car cette société a également une activité de maîtrise d'œuvre.

N. Soccol rappelle que toutes les démarches administratives vis-à-vis de la commune relèvent de la responsabilité de l'architecte.

Ch. Gonnelli (Foncia) demande à ce que les relations entre les différentes maîtrises d'œuvre soient explicitées dans le contrat car, selon elle, ce n'est pas le cas actuellement.

3. Le contrat avec ACT, les deux versions V1 et V2.

La décision de signer le [contrat](#) avec ACT a été prise par notre gestionnaire, représentant le directeur de l'Union, à la suite des conclusions rendues en 2025 par le géomètre expert. Il nous en a fait part lors de la [réunion du conseil du 2 avril 2025](#) et lors de l'AG de l'Union le lendemain.

Une longue discussion suit concernant la difficulté de rapprocher les factures reçues mi-2025 et signées par Foncia avec les termes du contrat. N. Soccol rappelle que les travaux réalisés ont dépassé ce qui était demandé dans le contrat ; il rappelle notamment qu'initialement un

¹ Dans l'organisation Foncia, le directeur des copropriétés est le responsable des gestionnaires de copropriétés. Il dépend du directeur de l'agence. Pour info : Chrystelle Gonnelli, DGA de Foncia-Mont-Blanc dirige trois agences, dont celle de Chamonix-Mont-Blanc.

seul avant-projet était prévu, que la prise des dimensions en 3D de l'ensemble de nos surfaces (extérieur, garage) n'était pas prévue.

Action Foncia : faire un point financier précis de cette étude (sommes engagées, factures reçues, factures signées, reste à faire).

Quelques remarques sont apportées concernant les résultats de l'étude transmis par ACT fin 2025 :

- nous rappelons que le projet V1 correspond à la réfection à l'identique. Il convient donc de modifier les plans pour reprendre la passerelle à l'identique de l'existant ;
- Camilo Charron étant par ailleurs lui-même sapeur-pompier volontaire au SDIS 35, indique que, de prime abord, les plans proposés pour la V2 semblent permettre le passage de véhicules échelles. Néanmoins, il a contacté les services compétents du SDIS74 pour connaître leurs contraintes techniques et réglementaires, notamment concernant le poids des véhicules qui peuvent varier d'un SDIS à l'autre. Les sapeurs-pompiers de Chamonix feront une visite de site pour préciser ce qu'il sera possible ou souhaitable de faire ou pas.

Plusieurs membres du conseil insistent sur la nécessité de présenter une alternative V1/V2 aussi claire que possible aux copropriétaires au moment de leur demander leur avis sur leur choix V1/V2 avec une estimation actualisée des coûts. Outre plans, devis et échéanciers, cette présentation devra également contenir une estimation du coût annuel d'entretien des espaces verts, et d'entretien hors espaces verts.

Action ACT : Nous demandons à ACT de corriger les documents à la suite de nos remarques. Nicolas Soccol rappelle que plus on attend, plus l'estimation du coût augmente notamment parce que la situation internationale occasionne une augmentation des coûts des matières premières. Il estime qu'actuellement cette augmentation est de l'ordre de 150 k€ par rapport à l'estimation initiale.

Le coût pourrait être plus élevé en cas de découverte d'amiante et/ou de plomb. Un diagnostic doit être fait dès que possible : sol à l'extérieur, bas des devantures de commerces, placage en pierre sur les poteaux (couvertures des remontées d'étanchéité), plafond en sous-sol, etc. Ce diagnostic semble obligatoire avant les travaux, il est donc indispensable de le faire faire dès que possible.

Action Foncia : faire faire un devis de cette étude (amiante, plomb) et voir dans quelle mesure cette étude peut être lancée immédiatement afin de disposer des conclusions fin 2025.

En conclusion, N. Soccol indique qu'il conviendrait de procéder rapidement au choix V1 / V2 afin de lancer la rédaction du DCE puis les appels d'offres pour que l'on puisse proposer aux AG des six tranches, une résolution de choix des sous-traitants.

Ce choix V1 / V2 n'ayant pas été fait, nous devons attendre les AG fin 2026-début 2027, pour demander l'avis des copropriétaires, en faire la synthèse des résultats à l'AG de l'Union d'avril 2027, puis en informer ACT.

Pour éviter d'être tenu par le calendrier annuel des AG des six tranches, qui peut parfois amener à devoir attendre une année de plus, Camilo Charron suggère d'organiser au besoin des AG extraordinaires. Il précise cependant que le préalable au choix V1 / V2 qui sera proposé à ces AG, est que les coûts des deux versions soient bien actualisés, notamment avec le résultat du diagnostic amiante.

Le sujet de la réfection des terrasses en TR3 est de nouveau discuté. La demande est faite au directeur de confirmer que cette réfection peut faire partie du projet d'ensemble.

Action Foncia : confirmer ce point.