

CSS SAINT-CLOUD RENOVATION PISCINE FOCH

27 septembre 2022 – 20h

CSS Naïm EL ASSIR – **Michel FONDEVOLLE** – Stéphanie LARCHERON - Jacques QUEREL

SPC Aurélie MEUNIER

SCC Olivier DEHAUT

La présente réunion a pour objet de faire le point sur le projet de rénovation de la piscine FOCH compte tenu, notamment, de l'évolution des coûts de ce projet.

L'AG SP 2020 a validé un projet évalué à 233 k€ majoré de l'assurance DO (5k), des honoraires de Maîtrise d'œuvre (28k) et d'éventuels aléas (15k) ... **soit un total de 281 k€ (aléas compris)**

Ce projet comprend une couverture motorisée et un système de chauffage par pompe à chaleur.

Le travail présenté par le BE GRUET a été revu plusieurs fois, tant sur le contenu que sur son coût.

Sur le contenu :

- Deux orientations sont présentées : maintien ou non des goulottes. Le maintien des goulottes renchérit le projet de 19 k€ TTC. Les avis sont partagés à ce sujet. Il est question d'esthétique, d'organisation de la filtration ... et d'effet de vague.
- La pompe à chaleur est également un sujet qui divise (écologie, coût d'entretien et de fonctionnement, utilité, allongement de la période d'utilisation, standing, ...)
- Deux options complémentaires ont été également proposées : coffrage du volet roulant (10,2k TTC) et automatisation du système de traitement d'eau (9,6k TTC).

Le projet a par ailleurs évolué plusieurs fois, à l'initiative du BE GRUET. Il a fallu actualiser et corriger.

Sur le coût :

L'évolution du projet (et la prise en compte de ses particularités comme les difficultés d'accès) a fait monter son coût au-delà des prévisions initiales. Les prix sont montés également pour des raisons économiques et conjoncturelles.

L'appel d'offre a été déclenché avec un an de retard (le BE GRUET avait pourtant été missionné début 2021). Lorsqu'il a fallu envisager de faire voter un complément budgétaire (début 2022), l'appel d'offre n'était pas encore lancé. Les réponses des entreprises sont arrivées la veille de l'AG SP 2022, montrant que le budget complémentaire (60k€) serait insuffisant.

Les derniers chiffrages ont été transmis courant juillet aux Conseils Syndicaux concernés et les positions ont été divergentes sur plusieurs points.

Le Syndic a quelques jours plus tard, transmis à l'ensemble des membres des trois CSS un document de synthèse accompagné des documents essentiels à la compréhension de ce dossier pour permettre à chaque CSS de se déterminer sur l'avenir de ce projet et sur son financement.

Le Syndic a rappelé qu'il n'était pas envisageable de déclencher la réalisation de ce chantier tant que les copropriétaires ne n'étaient pas déterminés sur le montant total à ne pas dépasser, montant devant tenir compte des chiffrages présentés et non des objectifs de dépense inférieurs.

Le CSS ST CLOUD s'est positionné rapidement sur la nécessité d'une remise à plat du projet, considérant que le projet initial ne pouvait être mis en œuvre compte-tenu des dépassements importants du budget, notamment.

Le CSS FOCH s'est également montré favorable au report des travaux pour permettre de préciser le projet et de mettre en place un plan de financement ad hoc.

Le CSS PALAIS-ROYAL s'est positionné majoritairement dans un premier temps contre l'idée d'une présentation d'un complément de financement qui ne serait pas validé par le BE GRUET et pour l'idée qu'une reprise en main du projet pourrait être nécessaire. Une deuxième réunion tenue le 19 septembre, agrémentée des derniers éléments (voir ci-après), et a confirmé très majoritairement la nécessité de reprendre ce dossier avant de revenir en AG vers les copropriétaires.

Le Syndic a interrogé (début septembre) le Cabinet GRUET sur les points suivants :

- Faisabilité du projet pour l'été prochain et si oui avec quelle date de commande
- Actualisation des prix ... à quelles conditions
- Dead-line de commande pour tenir les prix et les délais
- Montant des honoraires de maîtrise d'œuvre.

Monsieur DOIGNIES a été assez réactif pour apporter l'essentiel des réponses attendues dont les dernières nous sont parvenues à la fin de la première quinzaine de septembre :

- Le chantier reste réalisable pour l'été prochain ... **si la commande est passée mi novembre**. *Le Syndic a expliqué que c'était tendu pour nous et demandé si fin novembre était possible ...*
Réponse : M. DOIGNIES pense possible de commander fin novembre.
- **Les entreprises ont actualisé leurs prix** que vous trouverez rassemblés sur le document joint.
- **L'actualisation à suivre des prix est encadré par des formules de révision** indiquées dans leurs offres de prix. Le montant de cette actualisation dépendra donc de l'évolution des indices contenus dans cette formule.

Le lot « Gros Œuvre » (180k TTC) écrit ceci (le prix indiqué dans le tableau joint serait donc à corriger à la hausse ... mais avec un prix bloqué) :

Ce que je peux faire cependant, c'est actualiser aujourd'hui mon prix selon le BT01 de juillet (qui va sortir sous peu), et bloquer ce dernier avec ces conditions :

- Nomination du lauréat au plus tard le 15 novembre 2022
- Versement de l'acompte au 15 décembre 2022
- Démarrage des travaux le 2 janvier 2023
- Les deux chantiers s'effectueront en même temps

Le Syndic a demandé des précisions dont les dernières réponses ont été reçues *lundi 19/9 à 20h* :

Lot « étanchéité » :

Qu'advient-il du prix final de cette prestation ? *(Le prix a été actualisé de +5% valeur octobre sans plus de précision sauf le délai de réalisation)*

Doit-on considérer ce prix est définitif pour une réalisation finalisée en juin ou faut-il envisager une révision d'ici là et sur quelle base ?

Réponse : Prix ferme (+ aléa couverture) si commande en novembre et réalisation avant fin juin.

Lot « traitement d'eau » :

L'entreprise se dit disponible pour un démarrage en janvier.

Le Syndic demande quelle doit être la date de commande pour un tel démarrage

Réponse : Commande en novembre. Démarrage en janvier pour les démontages. Réalisation avant fin juin. Actualisation selon formule de révision au fur et à mesure des travaux.

Le Syndic demande si cette date correspond bien au séquençage des différents corps de métier.

Réponse : OUI

« Maîtrise d'œuvre » :

Le Syndic demande que le Cabinet GRUET précise le montant définitif de ses honoraires tout en lui rappelant son engagement de maintien exprimé en avril. Nous avons besoin de connaître sa position pour pouvoir proposer ce complément aux copropriétaires. *Réponse : + 12k€ TTC*

En l'état actuel de ce dossier, nous avons donc la réponse à la question d'une **réalisation pour l'été 2023. C'est OUI ... si nous commandions mi-novembre** (ce qui ne semble pas possible aujourd'hui). **M.DOIGNIES pense possible de commander fin novembre.**

Le Syndic présente aux membres du CSS un document (tableau) reprenant les derniers chiffres obtenus (entre le 9 et le 14 septembre) et identifiant les disponibilités financières actuelles découlant des décisions d'AG antérieures. Il en découle ce qui suit :

Les disponibilités résultant des décisions d'AG sont les suivantes :

- **Travaux : 298 k€** (233k projet initial + 5k assurance DO + 60k complément AG 2022) + le reste du budget « douche-pédiluve » (10k) soit **308 k€ arrondi.**
- **Honoraires MO : 28 k€**

Soit un total de 336 k€ (308+28)

Hors honoraires MO, le coût du projet (voté en AG) y-compris pompe à chaleur et couverture serait :

- Pour le projet sans goulotte : **382 k€** (non compris la révision des prix et les aléas)
- Pour le projet avec goulotte : **401 k€** (non compris la révision des prix et les aléas)

Pour le chantier lui-même (hors MO), **il manque donc 84 k€ (382-298) ou 74 k€ (382-308)** si l'on tient compte de l'excédent du compte travaux « douche-pédiluve pour le projet sans goulotte. Si vous optiez pour le projet avec goulottes, il nous faudrait donc **103 k€ (84+19) ou 93 k€ (74+19).**

Les honoraires GRUET sont réévalués à **40 k€ (+12k)**. Avec ces honoraires MO le coût passerait à :

- Pour le projet sans goulotte : **422 k€ (382+40)** non compris la révision des prix et les aléas
- Pour le projet avec goulotte : **441 k€ (401+40)** non compris la révision des prix et les aléas

Si l'on ajoute les révisions des prix (entre 20 et 60k€) + un aléa de 15k€ si nécessité de couvrir le chantier d'étanchéité en cas d'intempérie, la rénovation de la piscine coûterait donc :

- Pour le projet sans goulotte : de **457 k€ (422+20+15)** à **497 k€ (422+60+15)** MO compris.
- Pour le projet avec goulotte : de **476 k€ (441+20+15)** à **516 k€ (441+60+15)** MO compris.

Le complément à demander aux copropriétaires serait donc (mini-maxi) :

- Pour le projet sans goulotte : **121 k€ (457-336)** dont 109k travaux et 12k MO.
- Pour le projet avec goulotte : **180 k€ (516-336)** dont 168k travaux et 12k MO.

Le Syndic précise avoir pris plusieurs contacts entre juillet et septembre avec :

Marc IDOINE, Gérant de la Sté IDOINE spécialisée en installation/rénovation des équipements techniques) et qui n'était pas contre, en juillet, étudier notre dossier pour faire une proposition (sur la partie technique) au retour des congés d'été (la société ferme en août), nous proposer des sociétés partenaires (maçonnerie, étanchéité, ...) et nous mettre en rapport avec un bureau d'étude (B3TEC) avec lequel il a l'habitude de travailler.

Jérôme SAUTEUR (bureau d'étude B3TEC) spécialiste des piscines, basé dans les Yvelines et qui, après étude de notre dossier (transmis par courriel), considère que le travail de son confrère est complet et détaillé. Il s'étonne des prix obtenus et précise qu'il ne pourrait pas travailler avec des entreprises qu'il ne connaît pas (celles présentées par GRUET) qui semblaient présenter des prix compétitifs. Ce BE a été contacté à plusieurs reprises par un copropriétaire de NEUILLY qui a fait le siège de son téléphone et de sa messagerie pour obtenir de sa part de nombreux renseignements. JS connaissait donc le sujet des piscines de Parly2 par ce biais. Il a écrit au syndic ne pas vouloir travailler pour Parly2 car il avait déjà passé (perdu) beaucoup de temps sans rémunération avec ce copropriétaire et ne pouvait pas, dans son activité, multiplier les interlocuteurs et les jours de travail sur un tel projet. Nous avons une

solution pour changer de BE ... nous ne l'avons manifestement plus. Par ailleurs, malgré ses relances, le syndic n'a pas pu rétablir de contact direct en septembre avec Marc IDOINE (conséquence de la position de B3TEC ???).

Sur la base des éléments énoncés, les points de vue des uns et des autres sont exposés sur les différents sujets (technique, calendrier, coût, révisions des coûts, etc.). Il en ressort que :

- L'organisation sereine d'un AGE permettant de valider le déclenchement du chantier aux conditions proposées n'est pas envisageable (il faudrait convoquer début octobre au plus tard)
- La mission GRUET pourrait être remise en question. Il conviendrait alors de trouver un nouveau bureau d'étude pour le remplacer, ce qui ne sera pas chose aisée. Nous avons vu que les interventions parallèles pouvaient contrarier ce projet.
- Le projet devait être remis sur la table pour identifier ce qui pouvait être conservé, ce qui devait être amélioré, ce qui pourrait être ajouté.
- La partie « filtration » devra être réévaluée. Les avis sont partagés sur ce qui est imposé aux piscines privées telles que celles de Parly2. S'il faut adopter un système plus performant que proposé jusqu'à présent, il faudra envisager de redimensionner le local technique. Le surcoût de cette « adaptation » serait de l'ordre de 50k€ (dixit M. DOIGNIES). Le CSS ST CLOUD estime raisonnable d'appliquer la réglementation pour éviter tout risque (administratif ou santé).
- La question d'une construction neuve mérite d'être posée. Le sujet a été envisagé ... mais à priori jamais évalué. Il fait partie des hypothèses à étudier, quitte à l'écarter si elle s'avérait trop coûteuse.
- Certains éléments du projet doivent être « optionnels » et présentés en AG séparément du projet initial (pompe à chaleur par exemple).

ORGANISATION FUTURE

Pour reprendre l'étude de ce projet, le Syndic propose la création d'une Commission spécifique qui sera composée de 6 représentants titulaires des CSS (2 par résidence) et du Syndic qui pilotera ladite Commission. Les représentants travailleront sur la base des recommandations de leurs CSS et rapporteront à ses derniers pour décisions à prendre.

Le timing est serré. Le travail de la Commission doit avoir comme premier objectif calendaire de présenter le nouveau projet à l'AG SP 2023 (les résolutions sont validées au CSP du mois de mars). Si cet objectif n'est pas tenu, les copropriétaires seront sollicités au travers d'une AGE ou des AGSS de l'automne 2023 que le Syndic placera parmi les premières dans le calendrier. Il est donc important, dans leurs travaux de préparation de leur AG, que chaque CSS s'organise avec leur Gérante pour que les dossiers de convocations soient prêts à convoquer pour fin août (2023). Le CSS ST CLOUD est favorable à un étalement du projet sur une année supplémentaire (en raison des fortes charges existant par ailleurs).

Proposition des actions prioritaires à lancer :

- Objectif 1 : Bureau d'Etude (recherche d'un nouveau prestataire en cas de changement).
- Objectif 2 : Consulter des constructeurs pour évaluer le prix d'une construction neuve.
- Objectif 3 : Identifier les éléments du dossier actuel à conserver, à corriger, à ajouter, à supprimer.
- Objectif 4 : Reconstituer un cahier des charges à partir des éléments retenus et complété/amendé par une expression de besoin des copropriétaires (questionnaire / réunion / etc.)

Le Syndic remercie les membres du Conseil pour leur présence à cette réunion constructive.

Fin de réunion 22h30