

## REFECTION DES PALIERS

### RAPPORT DE DEPOUILLEMENT DES OFFRES

A la suite de l'assemblée générale de copropriété de septembre 2020 (résolution 22), le conseil syndical et le syndic ont défini les travaux à réaliser en vue de la réfection des paliers des bâtiments R+2, R+10 et R+18 : plafonds, revêtements muraux et sols, électricité (éclairage).

Le conseil syndical a demandé au syndic de faire établir des devis par des entreprises de peinture et d'électricité.

5 entreprises de peinture ont répondu : AMRANI, LVP, LIVET/RIVAY, POLDECOR, VALLANA.

3 entreprises d'électricité ont répondu : ACSAL, GYRARD et VINCI.

#### TRAVAUX DE PEINTURE PLAFOND et MURS

Le tableau suivant fait une comparaison des offres en distinguant la partie matière de la main d'œuvre :

Entreprises	Total TTC en €	Total HT en €	Support mural HT	Revêtement sol/moquette HT	Main-d'œuvre HT
POLDECOR	388 097	352 816	69 159	38 207	245 450
VALLANA	373 618	339 653	67 551	33 922	238 180
LVP	319 609	290 554	54 648	30 376	205 530
LIVET RIVAY	211 726	192 479	17 146	16 465	158 868
AMRANI	183 917	167 198	5 715	15 889	145 594

A ce stade, compte tenu de leurs coûts unitaires très élevés sur tous les postes tant de main-d'œuvre que de matière, les propositions de VALLANA et POLDECOR ont été éliminées.

Concernant les 3 entreprises restantes, LVP, LIVET-RIVAY et AMRANI, la différence des montants de devis s'explique par le coût de la main-d'œuvre, par la nature des revêtements des murs des paliers et par les références de moquette proposées. Notamment la solution proposée par AMRANI consiste à revêtir les murs d'une toile de verre peinte ce qui la différencie sensiblement des autres propositions.

Cette différence de montants s'explique aussi pour certains par l'absence de chiffrages de plusieurs prestations demandées initialement aux entreprises : *barres de seuil, nez de marches, cornières de protection des angles saillants, mise en peinture des ascenseurs, réfection de la cage d'escalier des bâtiments 6, 7 et 8.*

Afin d'obtenir des 3 entreprises retenues des nouveaux devis répondant au cahier des charges, il leur a été proposé un rendez-vous. LVP et Amrani se sont déplacées. Livet/Rivay a refusé de le faire.

De nouveaux devis ont été reçus et ont permis de reprendre une comparaison avec des prestations équivalentes, sauf le revêtement mural de qualité différente.

Le résultat est présenté dans le tableau qui suit :

	total TTC	total HT	Matière murale	moquette	Main d'oeuvre
LVP	338005	307278	49287	31537	226454
SARLAmrani	293656	266960	40265	25800	200895

L'analyse du conseil conduit aux remarques suivantes :

- l'association LIVAY/RIVET rencontre plusieurs difficultés avec ATRIUM sur l'autres immeubles, ce qui explique probablement son refus de venir éclairer son devis.
- la SARL Amrani, petite structure bien connue pour les travaux de bonne qualité réalisés dans notre immeuble tient difficilement ses engagements de délais (les travaux d'étanchéité sont en attente depuis 6 mois) et la coordination avec les travaux d'électricité nous paraît hasardeuse et risque de voir s'allonger la durée des travaux.
- la société LVP a répondu à toutes nos demandes, les matériaux choisis sont de qualité et LVP a fait ses preuves avec une réalisation rapide et de très bonne qualité lors du ravalement du bâtiment R+2.

**En conclusion le conseil syndical se prononce pour le choix de la société LVP**

## ELECTRICITE

3 entreprises ont répondu :

ASCAL	GYRARD ELEC	VINCI Facilities
56 228,70 € TTC	53 049,70 € TTC	93 519,80 € TTC

Autant les chiffrages de ACSAL et GYRARD sont voisins, autant la proposition de VINCI sort de l'épure.

La suite de l'étude a donc été conduite uniquement avec ASCAL et GYRARD ELEC.

Sur les paliers les offres chiffreraient les prestations suivantes : *remplacement des globes en place par des globes à LED et à détection de présence pour générer des économies d'électricité, enlèvement des poussoirs de minuterie, changement des prises de courant, remplacement des gaines actuelles par des gaines séparant courant fort/courant faibles, changement des globes des escaliers et des poussoirs avec maintien de la minuterie.*

Des modifications ou compléments ont été demandés à ASCAL et GYRARD afin de changer les boutons des sonnettes, maintenir un éclairage permanent dans les halls 1 à 5, un éclairage par cellule photoélectrique au bâtiment 2 et chiffrer le changement des globes dans le grand hall en éclairage permanent.

GYRARD et ACSAL ont présenté un nouveau devis, GYRARD Elec ayant refait le tour des bâtiments en notre présence.

Les nouveaux devis conduisent au tableau suivant :

	TOTAL €HT	TOTAL €TTC	Matières €HT	Main-d'oeuvre €HT
ASCAL	63 323,00	69 655,30	34 823,00	28 500,00
GYRARD ELEC	54 518,14	59 969,95	28 706,14	25 812,00

**Le conseil syndical propose le choix de GYRARD ELEC pour les travaux d'électricité.**

#### LE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Les montant des 2 devis que nous proposons de choisir s'élève à un montant de  $338+60=398\text{k€}$  TTC auxquels il faut ajouter les coefficients Atrium, maître d'œuvre et autres donc au moins 8 % soit de l'ordre de 432 k€ TTC

Le montant du fonds de réserve travaux est de 312 k€, il reste donc à la charge des copropriétaires 120k€. Si on retranche les 40 k€ d'économie sur le budget 2020 il restera à payer 1,6 € par tantième sur un an soit c'est à dire si tout est payé sur un an 356€ pour un 4/5 pièces, 250€ pour un 3/4 pièces, 178 € pour un 2 pièces.

Après concertation avec le syndic, l'étalement des dépenses sur 6 appels de fonds est possible ce qui conduit à n'augmenter que marginalement les 6 prochains appels de fonds trimestriels.

**Remarque importante :** votre conseil syndical conserve en réserve d'épargne le solde de la vente immobilière à Auchan de 60000 € auquel s'ajoutent aussi les 60000 € de deux comptes épargne permettant ainsi de disposer d'une réserve de 120 k€ pour financer des travaux urgents imprévus.