

Réunion Union Ilot 13 – société GIFFARD

Mardi 7 février 2023

*Auteurs de ce document: P. Briole pour le conseil
de l'Union Ilot 13*

Proposition d'ordre du jour général de la réunion

- 1: Qui sommes nous?
- 2: Pourquoi sommes-nous réunis & périmètre de l'étude?
- 3: Programme de l'étude (suivant devis et ordre de service)
- 4: Documents écrits existants nécessaires à l'étude
- 5: Travaux de terrain nécessaires à l'étude
- 6: Calendrier de l'étude et articulation avec d'autres calendriers

1. Qui sommes-nous?

- Maître d'ouvrage (donneur d'ordre)
 - Les copropriétaires de l'Union Ilot 13 (environ 840 appartements)
 - Représentés par le conseil de l'Union Ilot 13 qui rassemblent des représentants des sept conseils syndicaux de l'Union
- Syndics
 - Le syndic Nexity en charge de l'Union Ilot 13
 - Les syndics des sept copropriétés
- Société en charge de l'étude
 - Société GIFFARD

2. Pourquoi sommes-nous réunis?

- Mission telle qu'elle apparaît dans l'offre:
 - État des lieux de la sous-station collective
 - Assistance dans le cadre de la fin du contrat de maintenance
 - Mise au point d'un futur contrat de maintenance préventive et corrective
 - Avec consultation d'entreprises
- Somme-nous bien au clair sur les quatre éléments de cette mission?
- Bien préciser le périmètre de la mission (tranche n°2 soit cinq des sept copropriétés de l'Union)

3. Programme de l'étude (suivant devis et ordre de service)

- 1. Examen des installations ...
- 2. Visite de contrôle ...
- 3. Bilan technique du contrat existant.
- 4. Élaboration d'un calendrier ...
- 5. Consultation d'entreprises.
- 6. Dépouillement et analyse des offres.
- 7. Discussion avec les entreprises ...
- 8. Remise d'un rapport de synthèse.

3.1. Examen des installations existantes permettant d'évaluer les risques de ces installations dans les années à venir

- Attention: le but de l'examen ne se résume pas à évaluer les risques
- L'examen doit aussi évaluer
 - la pertinence
 - l'efficacité
 - ...

3.2. Visite de contrôle de la bonne exécution des opérations contractuelles de l'entreprise assurant cette maintenance. La signification à l'entreprise de ses manquements éventuels afin d'y remédier.

- Il serait bon de demander au préalable à la société ENGIE un rapport d'auto-évaluation
- A quoi sert la signification aux entreprises arrivant ainsi en toute fin de contrat? N'est-ce pas une façon dissimulée de remettre en selle le contractant actuel?

3.3 Bilan technique du contrat existant

- S'agit-il de faire le bilan de la bonne exécution factuelle du contrat?
- Ou s'agit-il de faire un bilan technique
 - des installations (points forts, points faibles, modifications à prévoir)?
 - des canalisations?
 - des résultats en termes de confort dans les appartements?
 - ...

3.4 Élaboration d'un cahier des charges d'un nouveau contrat de maintenance et de travaux

- Il est important de distinguer clairement la question de la maintenance de celles des travaux
- S'agissant des travaux, il faut:
 - inclure les questions des canalisations
 - Inclure les perspectives à moyen terme liées aux DTG et aux PPT à venir
- Ces évaluations doivent être chiffrées en termes de coûts et de temps plausibles

3.5 La consultation d'entreprises

- Comment se fera la sélection des entreprises candidates?
- Comment sera évité tout biais susceptible de favoriser l'opérateur actuel?
- Comment sera conciliée cette étude avec celle menée par un autre cabinet d'étude pour la tranche 1?

3.6 Le dépouillement et l'analyse des offres

- Quelle sera la méthodologie?
- Qui va participer au dépouillement?
- Quels seront les critères d'évaluation?

3.7 La discussion avec les entreprises consultées, points techniques et financiers

- Qui participera à cette discussion?
- Quels seront précisément les points des discussions?
- Calendrier?

3.8 La remise d'un rapport de synthèse

- Quels seront les grands chapitres du rapport de synthèse?
- Quand ce rapport sera-t-il fourni?

4. Documents écrits nécessaires à l'étude

- A spécifier
 - Contrats précédents
 - Rapports
 - Plans
 - Autres
- Qui détient quoi, qui fournit quoi?

5. Travaux de terrain nécessaires à l'étude

- Lieux à visiter?
- Conditions d'accès à ces lieux
- Acteurs nécessaires lors de ces visites
 - GIFFARD
 - Syndics?
 - Gardiens?
 - Représentants du conseil de l'Union?
 - Opérateur de chauffage actuel?
 - Autres?

6. Calendrier de l'étude et articulation avec d'autres calendriers

- Contraintes liées à la fin du contrat actuel de chauffage au 30 septembre 2023
- Actions qui devraient avoir lieu avant la fin de l'actuelle saison de chauffe?
- Actions qui devraient avoir lieu après la fin de l'actuelle saison de chauffe?
- Possible variété de choix en lien avec les perspectives dessinées pour les années à venir par les DTG (diagnostic techniques globaux) et les PPT (plans pluriannuels de travaux)
- Autres éléments affectant le calendrier