

Parc Cezanne

Assemblée Générale (octobre 2021)

Réfection du toit-terrasse du bloc-garages

Sélection d'un maître d'œuvre

Rapport d'analyse des offres

1. PRÉAMBULE

L'Assemblée Générale (AG) du 8 octobre 2020 a refusé la réalisation des travaux de réfection du toit-terrasse du bloc-garages dans les conditions qui lui avait été présentées. Des critiques ont été émises concernant la conduite de l'opération par le maître d'ouvrage (syndic et CS), les prestations réalisées par le maître d'œuvre, le programme de travaux retenu, le choix de l'entreprise. Pour relancer cette opération, le conseil syndicat (CS) a donc lancé une nouvelle consultation auprès de prestataires spécialisés pour être en mesure de présenter à la prochaine AG, un projet de contrat portant sur une mission complète de maîtrise d'œuvre qui aura pour objet les travaux relatifs au toit-terrasse du bloc-garages.

Les termes de référence (TdR) ont été élaborés par le CS pour porter à connaissance des candidats présélectionnés toutes les informations nécessaires à l'établissement de leurs offres. Des visites in situ ont été organisées pour les compléter. Ces termes de référence seront constitutifs du contrat passé avec le prestataire qui sera choisi par l'AG. Ils sont disponibles sur le site web du conseil syndical (https://www.parc-cezanne.fr/AG2021/TdR_MOE_Blocgarage_Janvier_2021.pdf).

2. LES CANDIDATS PRÉSÉLECTIONNÉS ET LES OFFRES RECUEILLIES

Le tableau ci-dessous présente la liste des sept candidats présélectionnés.

Bloc garages - Toit terrasse - maîtrise d'œuvre 2021

Pré sélection des candidats - liste restreinte pour la consultation

mise à jour : 11 février 2021

N°	Nom	Personne ressource			Adresse	recommandation	Termes de référence		Visite in situ	Remise d'une offre
		nom	téléphone	courriel			date envoi	accusé réception		
1	Biotopes Création	DELANDES Yannis	06 30 69 96 72	biotopescreation@gmail.com		Aubert & Levrel	14/01/2021			non
2	BEAU Antoine (architecte)		09 50 49 82 03	agence@abarchitecture.fr		Aubert & Levrel	14/01/2021			Lettre de désistement du 22/01/21
3	BEIE	PEREZ Jean-Jacques	06 88 83 89 39	beie@orange.fr		Aubert & Levrel	14/01/2021	message du 15/01/2021	22/01/2021	oui
4	DI-MARTINO (architecte)		06 12 75 86 07	contact@di-martino.fr		Aubert & Levrel	14/01/2021		04/02/2021	message désistement du 09/02/2021
5	S.A.S.U.	JOSEPH Stéphane (architecte)	06 64 99 15 09	josepharchitecte@orange.fr	49, bld de la Concorde 13009 Marseille	Mme Olivari (CGimmo) Aubert & Levrel	14/01/2021			non
6	SOLA.I.R.	SIEGEL Sylvie	06 23 54 00 33	sylvie.siegel@solair-aix.fr	24 route de Galice 13090 Aix-en-Provence	Diag. Tech. Global ; Contrat toit terrasse Ste-Victoire	14/01/2021	message du 15/01/2021	02/12/2020*	oui
7	VERTEX	BUFFETEAU	06 13 42 61 16	philippe.vertex@wanadoo.fr	Agence Var / 40 av. du Maréchal de Lattre de Tassigny Le Gounod B - 83000 Toulon	CGimmo / Offre pour Toit-terrasse Ste-Victoire	14/01/2021		04/02/2021	oui

* Visite réalisée à l'occasion de la visite du toit-terrasse du Ste-Victoire (contrat de maîtrise d'œuvre)

Les cinq premiers de la liste ont été proposés par Mme Aubert et M. Levrel, propriétaires de box dans le bloc-garages. Le cinquième est également connu du syndic. Le sixième vient de réaliser l'étude du Diagnostic Technique Global de la copropriété ; il est également titulaire du contrat de

maîtrise d'œuvre pour la réfection du toit-terrasse du bâtiment Ste-Victoire (opération en cours). Le septième recommandé par le syndic avait remis une offre pour le toit-terrasse du Ste-Victoire.

La consultation a été lancée par courriel du président du conseil syndical en date du 14 janvier 2021 (voir annexe 1).

Quatre candidats ont réalisé une visite sur site en présence d'un représentant du conseil syndical : BEIE, Di-Martino, SOL.A.I.R., et VERTEX.

Monsieur Antoine BEAU a adressé une lettre de désistement pour le motif suivant (extrait de la lettre jointe en annexe 2) :

Je m'explique: concernant l'aspect technique, vous demandez une approche DIAG et APS avec deux hypothèses: réfection complète et partielle. Or il n'est pas envisageable de trouver une solution de réfection partielle de l'ouvrage, je partage l'avis de Pascal Clément architecte énoncé dans son courrier annexé.
Je ne prendrais pas la responsabilité et aucune entreprise sérieuse ne prendra la responsabilité d'une réponse partielle (pas d'assurance décennale).
Cette alternative n'en est pas une et cela nécessite en préalable un accord de la copropriété pour s'engager dans une rénovation complète et ensuite à l'architecte de proposer des solutions constructives.

Monsieur Di-Martino, après sa visite du site, s'est également désisté par courriel du 09/02/2021 (voir annexe 3).

Biotopes Création et SASU n'ont remis aucune offre, sans fournir d'explication.

Les trois offres recueillies au terme du délai accordé aux candidats, remises au syndic sous enveloppe fermée, ont été ouvertes le 11 février 2021 dans les locaux du syndic en présence de deux représentants du conseil syndical (MM. Carron et Wolkowitsch) : BEIE (JJ Perez) ; SOL.A.I.R. ; VERTEX. Les dossiers peuvent être consultés dans les bureaux du syndic.

3. ANALYSE DES OFFRES

3.1 CONFORMITÉ DES DOSSIERS D'OFFRES

La constitution du dossier d'offre a été précisée dans les termes de référence.

Extrait ci-contre.

8. CONSTITUTION DU DOSSIER D'OFFRE

L'offre du maître d'œuvre sera constituée des documents suivants :

- Le projet de contrat qui fera explicitement référence aux présents termes de référence, avec les précisions complémentaires que le maître d'œuvre jugera nécessaire d'apporter.
- Les présents termes de référence sur lesquels le maître d'œuvre aura apposé son visa.
- Les références du maître d'œuvre portant sur des réalisations de natures similaires et récentes, notamment en matière de toit-terrasse végétalisé.
- Attestation d'assurance en responsabilité civile.

BEEI

Le projet de contrat proposé par BEEI est très succinct (une seule page). Il ne fait aucune mention des termes de référence qui n'ont pas été retournés dans le dossier d'offres ; c'est une clause d'exclusion. Il présente deux seules références en matière de toit-terrasse végétalisé : terrasse-jardin Monoprix à Nice en 2018-2019 ; toit-terrasse accessible dalle sur plots, jardin à Paris en 2018-2019.

SOL.A.I.R.

L'offre de SOL.A.I.R. fait explicitement référence aux termes de référence. La solution d'une réfection partielle est explicitement exclue. Elle avait été introduite dans les termes de référence comme alternative à la réfection totale, comme suite aux critiques émises à propos du programme présenté aux deux AG précédentes. Cette interprétation rejoint celle exprimée par M. Antoine BEAU dans sa lettre de désistement mentionnée plus haut (§ 2). Elle est conforme à l'avis du conseil syndical déjà présenté en AG. Ci-dessous, extrait du projet de contrat de SOL.A.I.R. et des TdR annexés :

Contrat

MISSION :

Maîtrise d'œuvre pour la réfection totale études et maîtrise d'œuvre du toit terrasse végétalisé du bloc garages y compris réfection des descentes d'eau pluviales jusqu'au raccordement sur le collecteur existant. (Une maîtrise d'œuvre pour une réfection partielle n'est pas envisageable pour une question d'assurances et surtout n'engage nullement la maîtrise d'œuvre à obtenir un résultat.)

TdR

Le maître d'œuvre précisera dans son offre s'il estime que le diagnostic peut être établi sur la base des éléments déjà disponibles mentionnés plus haut dans les présents termes de référence, complétés par un examen visuel réalisé par ses propres experts. Le cas échéant, s'il estime que des expertises complémentaires sont nécessaires, il en précisera les spécifications techniques, les conditions de réalisation et de rémunération, ainsi que le budget prévisionnel dans son offre.

Le diagnostic sera réalisé dans la perspective de pouvoir définir les programmes des deux solutions techniques alternatives suivantes au stade de l'APS : ~~i) réfection des désordres constatés (réfection partielle de l'étanchéité et reprises ponctuelles des désordres du réseau d'évacuation des eaux de drainage) ;~~ ii) réfection totale du toit-terrasse en garantie décennale (complexe d'étanchéité ; espace vert ; réseau d'évacuation des eaux de drainage).

L'offre de SOL.A.I.R. présente six références en matière de toit-terrasse végétalisée, toutes récentes et réalisées à Aix-en-Provence et dans la région Sud. Le curriculum vitae de la chargée d'affaire mentionne la qualification d'architecte avec une expérience en entreprise de couverture.

VERTEX

L'offre de VERTEX ne fait pas mention des termes de référence, mais ces derniers sont présents et visés dans le dossier d'offres. Parmi les cinq références présentées, aucune ne mentionne une expérience de végétalisation similaire à celle du programme du bloc-garages. Des curriculum vitae sont présentés mais sans préciser qui sera le chargé d'affaire.

L'offre de SOL.A.I.R. peut donc être considérée comme mieux disante du point de vue technique.

3.2 ANALYSE DES OFFRES FINANCIÈRES

Le tableau ci-dessous présente la synthèse des offres recueillies.

Résultat à l'ouverture des plis du 11 février 2021

Montants hors taxes	Tranche ferme			Tranche conditionnelle		Total (HT)	Rang	termes de référence visés	Références toit-terrasse végétalisé	Attestation d'assurance responsabilité civile
	Phase 1	Phase 2		travaux HT :	93 000 €					
	DIA et APS	DCE	analyse des offres	taux	montant HT					
BEIE (PEREZ Jean-Jacques)	<i>pas de sous-détail</i>			6,0%	5 580 € HT	8 580 € HT 9,2%	2	absents	oui	oui
	3 000 € HT									
SOL.A.I.R.	1 600 € HT	2 200 € HT	650 € HT	forfait 2,63%	2 450 € HT	6 900 € HT 7,4%	1	présents et visés	oui	oui
	4 450 € HT									
VERTEX				6,5%	6 045 € HT	12 745 € HT 13,7%	3	présents et visés	non	oui
	6 700 € HT									

Conformément aux termes de référence, les offres financières sont décomposées en une tranche ferme et une tranche conditionnelle :

- La tranche ferme correspond à la préparation du marché de travaux. Elle est décomposée en trois phases : la définition du programme de travaux ; la rédaction du Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) ; l'analyse des offres. Les honoraires correspondants sont forfaitaires.
- La tranche conditionnelle correspond à la phase de réalisation des travaux dans la mesure où l'AG l'aura décidé. Les honoraires correspondants sont définis sur la base d'un

pourcentage du montant hors taxes des travaux qui seront effectivement réalisés. Pour comparer les offres financières des trois candidats, le montant des travaux mentionné dans le tableau ci-dessus correspond au montant du marché qui a été présenté à l'AG du 8 octobre 2020.

Le taux de TVA applicable est le taux de 10% si les travaux sont réalisés. Il sera de 20% sur la tranche ferme si les travaux ne sont pas réalisés.

BEEI

L'offre de BEEI (JJ Perez) ne présente pas de sous-détail pour la tranche ferme. Son offre financière correspond à 3 000 € HT pour la tranche ferme, et à 6% du montant HT des travaux pour le montant HT de la tranche conditionnelle. Rapporté au montant prévisionnel des travaux le montant global de son offre s'établit donc à 8 580 € HT, soit 9,2% du coût HT des travaux.

SOL.A.I.R.

Dans son courriel du 09/02/2021 (voir annexe 4) reçu avant l'ouverture des offres, SOL.A.I.R. a corrigé la répartition de ses honoraires entre tranche ferme et tranche conditionnelle, par rapport à celle présentée dans son dossier d'offre présenté sous enveloppe, sans toutefois modifier le montant global de son offre. Le montant global de la tranche ferme s'établit donc à 4 450 € HT. Le montant de la tranche conditionnelle est forfaitaire, pour le montant de 2 450 € HT. Le montant global de son offre s'établit donc à 6 900 € HT, soit 7,4% du coût HT des travaux.

VERTEX

L'offre de VERTEX ne présente pas de sous-détail pour la tranche ferme. Son offre financière correspond à 6 700 € HT pour la tranche ferme, et à 6,5% du montant HT des travaux pour le montant HT de la tranche conditionnelle. Rapporté au montant prévisionnel des travaux le montant global de son offre s'établit donc à 12 745 € HT, soit 13,7% du coût HT des travaux.

L'offre financière de SOL.A.I.R. est donc mieux disante.

4. PROPOSITION POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Au terme de la procédure de consultation, l'offre de SOL.A.I.R. s'avère la mieux disante aussi bien du point de vue technique que du point de vue financier.

Le conseil syndical propose à l'assemblée générale des copropriétaires de lui confier la mission de maîtrise d'œuvre des travaux de réfection du toit-terrasse du bloc-garages dans les conditions fixées dans son projet de contrat et dans les termes de référence rédigés par le conseil syndical.

Le montant de ses honoraires sera forfaitaire, pour un montant de 4 450 € HT pour la tranche ferme et de 2 450 € HT pour la tranche conditionnelle.

L'affermissement de la tranche conditionnelle interviendra avec la réalisation des travaux si l'AG en décide ainsi le moment venu.

Aix-en-Provence, le 29 juin 2021

Pour le conseil syndical,

Le président,



H CARRON

Annexe 1 – Courriel de lancement de la consultation

Relever | Écrire | Imprimer | Messagerie instantanée | Adresses | Étiquette | Filtre rapide | Supprimer | Rechercher <Ctrl+K>

De CARRON Henri
Sujet Parc Cezanne - Bloc-garages - Consultation maîtres d'œuvres
Pour CARRON Henri
Copie à Audrey GLATIGNY <audrey.glatigny@cgimmo.fr>, Sandrine OLIVARI (CGimmobilier) <sandrine.olivari@cgimmo.fr>
Copie cachée à biotopescreation@gmail.com, agence@architecture.fr, beie@orange.fr, info@di-martino.eu, josepharchitecte@orange.fr, Sylvie SIEGEL <sylvie.siegel@solair-aix.fr>, philippe.vertex@wanadoo.fr

Mesdames, Messieurs,

Le conseil syndicat et le syndic de la résidence le Parc Cezanne à Aix-en-Provence lancent une consultation restreinte auprès de prestataires spécialisés en vue de présenter à la prochaine Assemblée Générale des copropriétaires, un projet de contrat portant sur une mission complète de maîtrise d'œuvre qui aura pour objet les travaux relatifs au toit-terrasse végétalisé du bloc-garages.

Vous trouverez en pièce jointe les termes de référence de cette consultation.

Je vous prie de bien vouloir me faire savoir, en guise d'accusé de réception du présent courriel, si cette opération vous intéresse.

Une visite in situ est prévue pour compléter les informations présentées dans les termes de référence. Si vous la jugez nécessaire, vous voudrez bien me faire connaître vos disponibilités de sorte qu'un membre du conseil syndical puisse vous assister lors de cette visite. Cette visite peut également intervenir à l'occasion des visites bi-mensuelles du syndic, les jeudis 21 janvier et 4 février 2021 à 10 h.

Sincèrement,

Henri Carron
Président du conseil syndical
Le Parc Cezanne

Annexe 2 –
Lettre de désistement Antoine
BEAU

antoine beau
architecture

14, rue de la guirlande 13002 marseille. T: 09 50 49 82 03. agence@abarchitecture.fr

à l'attention du syndic de copropriété
et des copropriétaires du Parc Cézanne
55 avenue de l'école militaire
13100 Aix-en-Provence

Marseille, le 22 janvier 2021

Opération : Rénovation de la toiture végétalisée des garages du Parc Cézanne
OBJET : proposition de mission d'architecture

Madame, Monsieur,

Après analyse des éléments reçus ce jour, ainsi que la consultation des pièces et historiques annexés, il me semble qu'il existe encore de nombreux freins administratifs (voir AG du 6 février 2020) au bon déroulement d'une mission de maîtrise d'œuvre pour la « réfection » des toitures végétalisées des garages. Ces questions n'ayant pas été éclaircies lors de la dernière AG, cela impacte le cahier des charges de MOE.

Je m'explique : concernant l'aspect technique, vous demandez une approche DIAG et APS avec deux hypothèses : réfection complète et partielle. Or il n'est pas envisageable de trouver une solution de réfection partielle de l'ouvrage, je partage l'avis de Pascal Clément architecte énoncé dans son courrier annexé.

Je ne prendrais pas la responsabilité et aucune entreprise sérieuse ne prendra la responsabilité d'une réponse partielle (pas d'assurance décennale). Cette alternative n'en est pas une et cela nécessite en préalable un accord de la copropriété pour s'engager dans une rénovation complète et ensuite à l'architecte de proposer des solutions constructives.

Il aurait peut être été opportun d'étudier la rénovation complète avec deux variantes techniques de toitures végétalisées qualitatives, qui impliqueraient la compatibilité d'interventions différentes en fonction des contraintes techniques et financières et également des coûts d'entretien différents.

Mais ce n'est pas le cahier des charges. Je ne peux donc pas répondre à votre appel d'offre car ma lecture du dossier rendrait caduque ma proposition financière et votre analyse des offres de maîtrise d'œuvre. Aussi je vous prie de m'excuser mais je ne donne pas suite à votre consultation.

Dans le cas où une modification du cahier des charges serait envisagée, je serais intéressé d'y répondre. Je suis à votre disposition pour toutes questions complémentaires.

Dans l'attente, je vous prie de croire monsieur en mes sentiments les meilleurs.

Pour la SARL Antoine Beau architecture

antoine beau
architecture

14, rue de la guirlande
13002 MARSEILLE
sarl au capital de 5000 €
siret : 819 048 265 00017

N°TVA FR74 819048265 - SIRET: 819 048 265 00014 - code APE 7111Z - SARL au capital de 5000€

Annexe 3 – Courriel de désistement de M. Di-Martino

Relever | Écrire | Imprimer | Messagerie instantanée | Adresses | Étiquette | Filtre rapide | Supprimer | Rechercher <Ctrl+K>

Répondre | Répondre à tous | Transférer | Archiver | Indésirable | Supprimer | Autres

De: DI MARTINO Rénovation Durable <contact@di-martino.fr> ★

Sujet: **Travaux Parc Cezanne** 09/02/2021 à 09:50

Pour: CARRON Henri ★, Françoise AUBERT ★

Copie à: audrey.glatigny@cgimmo.fr ★

Mesdames, Monsieur,

je vous remercie pour votre confiance, cela fut un plaisir de vous rencontrer.

Cependant, au vu de mes engagements professionnels pour ces prochains mois, je ne suis pas aujourd'hui en mesure de vous proposer une offre pour ce projet.

Je reste à votre disposition pour d'autres éventuelles consultation.

Bien cordialement,

Lucio Di Martino
Architecte

Annexes 4 – Courriel de SOL.A.I.R. du 09/02/2021

De: Sylvie SIEGEL <sylvie.siegel@solair-aix.fr> ★

Sujet: **Offre Bloc garages** 09/02/2021 à 14:59

Pour: Audrey GLATIGNY <audrey.glatigny@cgimmo.fr> ★


Copie à: CARRON Henri ★

Bonjour Audrey,

Je corrige la répartition mon offre en tranche ferme et en tranche conditionnelle en rouge ci-dessous, suite à une erreur repérée sur mon offre.
Le montant global ne change pas.

TRANCHE FERME	Phase 1	Phase 2	
Phase livrables	remise du rapport définitif (DIA et APS)	DCE définitif	rapport d'analyse des offres et projet de contrat de travaux
Montants forfaitaires HT	1600	2200	650

TRANCHE CONDITIONNELLE
Travaux et OPR 2450 euros HT

 Sylvie SIEGEL
Chargée d'affaires
24 route de Galice
13090 Aix-en-Provence
Tél: 04 42 26 41 17
Ingénierie du bâtiment, de la programmation à l'exploitation.
Tel 06 23 54 00 33 <https://www.solair-aix.fr>