

Compte – rendu : réunion Alec du 06 mai 2021 14h 30 – 16h30

Présents : N.Cattin (Alec) – P.Buffard (Caue34) – L.Huet (CoO)- M.de Lausun (Foncia)

Mmes : Legros – Constantin - Mrs : Turquet – Maraux - Mounier – Fourtet – Noël - Devalland

Excusées : Mmes Caucheteux et Fourquier - Excusé :M.Monier

Objet de la réunion : préparer la réunion du « comité de pilotage institutionnel » du 19 V 11h – 12h à la Mission Grand Cœur :

- en présentiel : L.Huet (CoO)- M. de Lausun (Foncia)- B. Fourtet (CU) – M. Devalland (CTE)

- en visioconférence pour tous les membres de la CTE « protection solaire » (N.Cattin fera parvenir prochainement le lien de connexion pour l'invitation au copil)

Rappel des conclusions du 1^{er} copil en date du 18 IX 2019 (en pj)

- l'ABF rappelle l'importance de l'architecture d'Antigone sur l'image de la ville

- que la question du confort d'été se pose sur d'autres bâtiments du quartier Antigone (place de Thessalie – rive gauche du Lez)

- demande l'avis favorable de Ricardo Bofill

- que la vraie difficulté repose sur le changement d'image que le scénario retenu pourrait entraîner entre domesticité et monumentalité

- que la réflexion doit porter à la fois sur le traitement du bâtiment et du paysager

- donne un avis très favorable à la démarche et au projet dont les objectifs confrontent à la fois le respect architectural et patrimonial et l'adaptation des bâtiments au changement climatique (avec notamment l'amélioration du confort d'été)

Ce 1^{er} « comité de pilotage institutionnel » a été très sensible au caractère fédérateur des 412

copropriétaires de la résidence, dans la cadre de l'Union. A conserver pour la réunion du 18 VI.

Le but de ces « copils », en amont du dépôt du permis de construire par l'architecte, est primordial pour s'informer de manière exhaustive et se conformer aux attentes administratives du dossier et surtout aux règles d'urbanisme applicables sur Antigone pour un projet innovant, d'une telle ampleur.

G.Blanc rappelle les 4 axes du projet :

- La protection solaire de la façade concave orientée vers l'Est.

- Le refroidissement des appartements de la résidence

- la plantation d'arbres de hautes tiges dans l'espace ouvert engazonné, tout comme la restitution de l'alignement d'arbres interrompue ponctuellement sur la façade Ouest.

- l'installation de panneaux photovoltaïques sur le toit terrasse.

P.Buffard redonne les 2 éléments principaux du projet : architectural et politique

- architectural et technique :

*patrimoine moderne capable d'évoluer pour répondre à de nouveaux besoins (changement climatique – habitabilité des logements)

* changement d'image de la résidence – réinventer le patrimoine (pour développer une nouvelle offre touristique et événementielle au sein des bâtiments patrimoniaux d'Antigone, dans les perspectives de sauvegarde du quartier, de son attractivité) –garder l'uniformité du bâtiment ?

* déterminer le « seuil de censure » : qu'est ce qui pourra être visible ? ne pas négliger l'impact de google earth !

- politique :

* changement de majorité : quelle est sa position vis-à-vis du projet – plus globalement de la protection solaire pour le quartier Antigone, pour la ville ?

C'est pourquoi le cabinet CoO présentera un power point (communiqué à tous) qui :

* fera le point sur le déroulé de l'étude

- * présentera les changements d'image possible de la résidence suivant les différents scénarios envisagés
- * permettra de tester la réactivité du « copil » sur les scénarios envisagés, de valider les possibilités et les limites du projet
- * définira le nombre de scénarios à proposer pour un avis favorable

M.Huet présente son planning actualisé (en pj) qui respecte les échéances initiales - Il précise :

- pour l'atlas des plans :
- * qu'il s'agit du récolement de l'ensemble des appartements (taille -orientation)
- pour la STD
- * qu'elle sera nourrie par le résultat de sondes posées dans 4 à 6 appartements sélectionnés entre autres, suite au dépouillement des questionnaires
- * une information sur le modèle de STD retenu et de ses paramètres, sera communiquée aux membres de la commission (demande M.Maroux)
- pour le dépouillement du questionnaire :
- * à ce jour 161 questionnaires reçus (+ de nouveaux arrivés chez Foncia) dont 17 locataires
- * questionnement importants sur les menuiseries (fuite au niveau des menuiseries – au niveau du capotage – les possibilités d'isolation phonique - obligation de changement de baies pour les persiennes manœuvrables dans les appartements où les baies des cuisines en particulier sont fermées)
- * attachement très fort des copropriétaires à l'esthétique architecturale de la résidence
- mise au point des scénarios :
- * simulations architecturales en cours avec l'impact sur les chantiers
- * tous les scénarios seront chiffrés -estimation définitive à la réunion d'octobre (acceptabilité de ce que l'on veut protéger : occultation + menuiseries ?)
- * consultation en cours des fabricants concernés par le projet (BSO – persiennes -stores – vitrages - fenêtres – etc...)
- * l'économiste de la construction, partenaire du cabinet CoO, fera une projection du coût de la maintenance pour chaque scénario fiable
- sondages destructifs :
- * se feront en nez de dalle et sur les côtés d'un appartement en travaux
- * M. Mounier communiquera au cabinet, ses photos sur la construction de la résidence à son origine (si vous disposez de photos sur les aspects techniques de la construction de la résidence, merci de les envoyer à M. de Lausun)
- réunions d'information :
- * répondre aux questions, aux attentes, aux peurs des copropriétaires, notamment pour le financement des travaux (copropriétaires au faible revenu)

D'où la réflexion sur une assistance de maîtrise d'ouvrage (AMU)

Pour l'Alec et le CAUE 34 une démarche importante pour un projet de cette ampleur qui n'est pas une coproduction du travail de l'architecte mais la construction d'une intelligence collective au service du projet :

- comprendre la typologie des résidents, définir le besoin avec les copropriétaires autour du projet (car en copropriété, l'ensemble des copropriétaires ont tous des intérêts divergents : âges différents -situations financières différentes- résidents / bailleurs - projection sur la valeur du patrimoine différente)
- pendant toute la phase de conception du MO, accompagner les copropriétaires pour les informer du déroulement du projet : répondre aux questions, aux angoisses...
- mobiliser les copropriétaires vers un objectif commun : voter les travaux, démarche d'information objective (et non de manipulation)

Madame Legros propose des échanges entre résidents (suite affichage Foncia) sur le projet, après la réunion Foncia qui a lieu tous les jeudis (9h -10h)

Pour ce qui concerne vos remarques, vos réflexions, vos propositions relatives à la note méthodologique de CoO : M. Huet les étudiera à condition de respecter le « canal de transmission Foncia »

Sans oublier :

L'ingénierie financière (faire appel à toutes les fiches de financement – aller à la pêche aux informations – être à l'affût des opportunités...):

- combien cela va coûter (CoO) ?
- quels financements possibles - collectifs – individuels (Foncia) ?
- quelles aides financières collectives – individuelles (Alec) notamment pour les faibles revenus ?
- quelles sont les aides possibles pour les copropriétaires bailleurs - les charges déductibles sur les revenus fonciers ?
- quelles subventions possibles (Alec) ?
- quel financement possible pour l'AMU ?

L'ingénierie juridique (code de la copropriété)

- protection solaire : quels sont les copropriétaires concernés ? comment va se répartir le coût des travaux suivant les scénarios retenus (Foncia) ?
- rafraîchissement : quels sont les copropriétaires concernés ? comment vont se répartir le coût des travaux, comment vont se répartir les frais fixes, les frais variables ?
- maintenance : comment seront imputés les frais de maintenance ? à qui ?