

RENCONTRE DU 8 JANVIER 2022 à 9H30



ADAPTATION DE LA RESIDENCE PORT JUVENAL FACE AU RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Le quartier Antigone en général et notre résidence en particulier, sont emblématiques de Montpellier. Mais le prestige de son architecture entraîne certaines contraintes, notamment, pour l'installation de systèmes de refroidissement.

Ces dernières années, nous avons vu des pics de température de l'air parfois supérieurs à 35 voire 40 degrés, rendant la vie insupportable pour nombre d'habitants. La copropriété réfléchit au problème depuis 2014, sans avoir trouvé la solution pour vivre le plus agréablement possible, avec une température intérieure normale en période estivale.

La gêne induite par le rayonnement solaire et la température de l'air se transforme parfois même en souffrance pour un certain nombre de résidents, et notamment ceux qui vivent dans de petits appartements, non traversants.

Face à cette situation, l'Av2e, le Conseil de l'Union et la Commission Travaux Exceptionnels ont, avec l'appui du syndic et après un vote favorable des copropriétaires en AGE le 1er octobre 2020, pris l'initiative de lancer deux études, qui ont été mises en œuvre :

- 1_ Une étude concernant la protection des façades exposées au soleil (pouvant nécessiter le changements des baies),
- 2_ Une autre concernant le rafraîchissement de l'air intérieur.

*Cette note constitue un point d'étape des réflexions et résultats produits au cours des deux dernières années par les copropriétaires et professionnels mobilisés (architectes, thermiciens...). Elle fixe cependant quelques idées et résultats, amenés à évoluer et à s'affiner au fur et à mesure que les demandes des co-propriétaires se précisent et que les professionnels y répondent. Nous n'avons pas conclu, mais nous avons bien avancé. Voici où nous en sommes.
Bonne lecture !*

Les membres de la Commission Travaux Exceptionnels pour la protection solaire.

LA RESIDENCE :

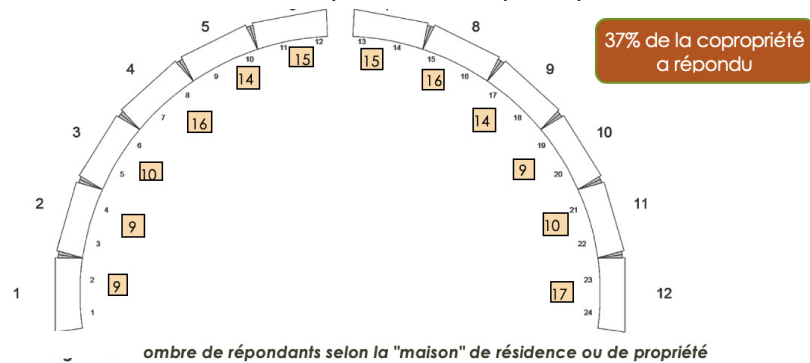
412 logements,
2/3 détenus par des propriétaires bailleurs,
se répartissant ainsi :

Répartition des logements dans la résidence Port Juvénal				
Type de logement	Nombre de logements	%	Non-traversant	Sans ouverture Sur le Lez
Studio + P2	261 (96+165)	63%	97 (37%)	17
P3	90	22%		
P4	56	14%		
P5 – P6	5 (2+ 3)	1%		
Total	412	100%	97	17

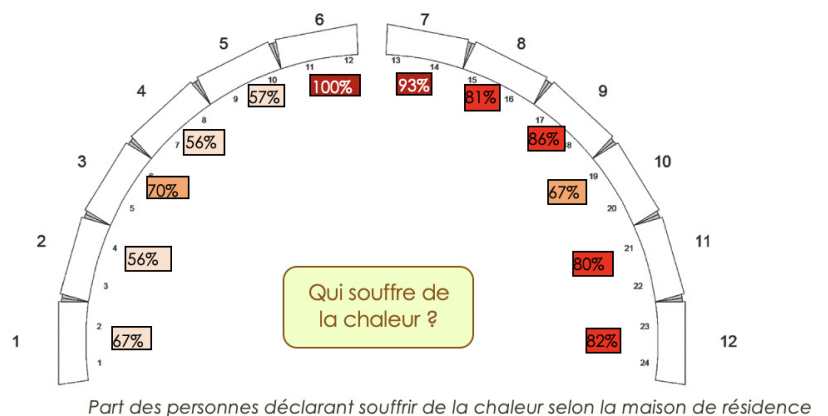
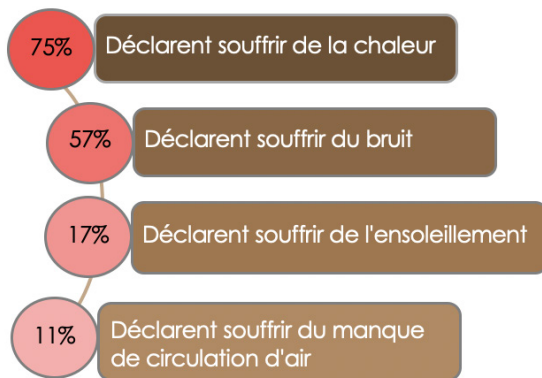
COMMENT AMELIORER NOS CONDITIONS DE VIE A PORT JUVENAL ?

Pour connaître le ressenti des copropriétaires et résidents, une enquête sous forme de questionnaire a été conduite en juillet/août 2021. Sur les 412 logements que compte la résidence, 154 ont répondu.

De l'avis des spécialistes, ceci est un très bon résultat, qui a été complété par une douzaine d'entretiens menés en juillet-août 2021.



Par ailleurs, les réponses montrent un lien fort entre le fait de souffrir de la chaleur et du bruit, car on ne peut pas ouvrir la fenêtre la nuit à cause du bruit, ce qui empêche la ventilation des appartements.



LE QUESTIONNAIRE : Réactions préliminaires à la démarche de « protection solaire »

Une majorité de résidents soutient la démarche d'étude visant à explorer des solutions réalistes (cf. vote en AGE 2020).

Cependant, l'enquête relève aussi des points difficiles dans la démarche de protection solaire :

- 1_ Ceux qui ne sont pas concernés par la chaleur vont devoir payer.
- 2_ Les propriétaires bailleurs ne voient pas toujours un intérêt à cette opération au regard du coût.
- 3_ Tous souhaitent la transparence dans l'information.

Il apparaît que la majorité soutient l'idée de la nécessaire exploration de solutions réalistes, et que les questions d'équilibre individuel/collectif, d'efficacité, et d'équité, seront des éléments clés de l'acceptation du projet.

On distingue (au moins) trois catégories de résidents :

- 1_ Ceux qui souffrent de chaleur et qui souhaitent voir aboutir le projet, avec quelques questions technico-économiques.
- 2_ Ceux qui souffrent moins ou pas du tout et qui acceptent le projet à condition que l'information soit solide : Quels coûts, quelles solutions.
- 3_ Ceux qui n'en souffrent pas et qui s'opposent au projet.

LES ETUDES :

Ces études visent à proposer des solutions techniques qui impliquent des investissements collectifs, engageant la copropriété, et à apprécier leurs avantages/inconvénients, notamment, en terme de confort et de température.

Elles visent aussi à chiffrer, pour chaque solution, le coût des travaux, et autant que possible, à préciser les coûts collectifs (à partager entre tous) et les coûts individuels (liés à chaque logement), ainsi que les dépenses de fonctionnement.

La première étude vise à se protéger du soleil, la seconde à refroidir l'air dans les appartements. Cependant la réglementation demande une protection solaire avant l'installation d'un système de refroidissement.

Rappel : Un point d'étape a été présenté aux 9 assemblées générales de novembre qui a donné lieu à des échanges intéressants avec les participants, les documents ont été joints aux comptes rendus de ces AG.

Etude PROTECTION SOLAIRE ET CHANGEMENT DES BAIES

1_PROTECTION SOLAIRE

Il s'agit d'arrêter les rayons du soleil avant que ceux-ci ne rencontrent nos façades, et notamment les grandes baies vitrées en verre miroir qui caractérisent notre résidence. Il existe pour cela de nombreux systèmes, plus ou moins encombrants, voyants, nécessitant plus ou moins de travaux, de temps et de dérangement. Il y a une efficacité thermique à en attendre :

• Dans l'état actuel de l'étude, chaque système propose une efficacité thermique allant de - 2,5° pour les entrées les plus exposées à -0,5 ° voire nulle sur les entrées les moins exposées.

Il y a de nombreuses options de protection (stores, fixes ou orientables, volets roulants etc.) qui satisfont aux exigences d'efficacité et d'esthétique. Si l'option qui sera retenue devra être la même pour toute la résidence, son coût pourra être différent selon les logements, étant donné les spécificités de chacun : surface du logement, nombre de baies, etc.

2_CHANGEMENT DES BAIES

L'étude concernant le changement des baies proposera diverses solutions (ouverture à la française, coulissantes sur allège ou toute hauteur, galandage...).

ESTIMATION POUR UN TOTAL PROTECTION SOLAIRE + BAIES VITREES :

Chaque appartement, selon sa superficie de ses baies vitrées, devrait faire un investissement de l'ordre de 12000 à 36000 euros suivant la solution retenue et les spécificités de chaque logement .

Des possibilités de prêts collectifs, financements, répartition des coûts par logement sont à étudier.

Etude RAFRAICHISSEMENT

Il s'agit de rafraîchir l'air dans nos appartements, à partir d'une circulation d'eau glacée dans des convecteurs qui jouent le rôle inverse de nos radiateurs. Cette option nécessite de gros travaux pour amener de l'eau glacée de la station aux appartements (quelle que soit la position de l'appartement).

Nous avons 2 propositions, l'une par le cabinet Sergie l'autre par la SERM :

1_Sergie s'engage sur une baisse significative de la température de l'air, de l'ordre de -8°.

2_La Serm, moins onéreuse, pour une baisse de -3° à -4°.

ESTIMATION

Selon le nombre de propriétaires intéressés et la taille du logement, l'investissement pour les travaux sera de l'ordre de 10 000 à 30 000 euros. (auquel il faudra ajouter le coût de l'abonnement, du fonctionnement, et la consommation pour chaque logement).

OÙ EN SOMMES-NOUS AU FINAL AUJOURD'HUI ?

Comme vous le constatez, depuis notre assemblée extraordinaire du 01 octobre 2020, où nous sommes partis d'une feuille blanche, nous avons beaucoup œuvré et progressé.

Nous avons donc maintenant :

1_ Des études techniques (pratiquement abouties) ont permis d'éliminer les solutions qui ne convenaient pas et de ne retenir que celles qui, potentiellement, pourraient satisfaire les copropriétaires.

2_ Des estimations d'investissement, à affiner certes, mais qui nous permettront de mesurer les enjeux financiers pour chacun, au regard de l'amélioration attendue de l'habitabilité de chaque appartement.

Mais ce ne sont que des résultats préliminaires. En effet, il convient aussi de :

1_ Explorer les possibilités de réduire les coûts des investissements (huisseries, acheminement d'eau froide, etc.).

2_ Explorer les possibilités d'obtenir des aides, compte tenu du fait que nous entretenons un domaine prestigieux qui concerne aussi Montpellier.

3_ Explorer les possibilités de financement du projet dans le cadre d'un prêt collectif.

4_ Prendre en compte que les investissements à faire se retrouveront dans la valeur de notre patrimoine.

Ainsi, il convient de ne pas se laisser « effrayer » par les estimations, mais de les analyser et retravailler avec une mise en perspective.

ET APRES ?

Lorsque que le Conseil de l'Union aura sélectionné les solutions les plus pertinentes, nous nous retrouverons courant 1er semestre 2022 pour une présentation finalisée à l'ensemble des copropriétaires par les cabinets en charge des études (CoO et Sergie). Chacun de nous pourra s'exprimer et se positionner sur ces projets et solutions lors de la prochaine AGE.

