

Commission Travaux exceptionnels réunion par le mercredi 24 III 2021 à 17h

Présent(e)s : Mmes Constantin, Fourquier, Legros, Loudhini,,
MM Blanc, Devalland, Fourtet, Labidi, Louis, Maraux, Monier, Mounier, Noel, Saintétienne,
Foncia M de Lausun
Excusés : M Turquet,
Non excusé(e)s Mme Caucheteux, MM Acquier, Guerin, Beltrami
M de Lausun remercie les participants de leur présence ; En vidéo conférence, c'est la 1^{ère} fois qu'il est confronté à 14 participants.

Rôle des différents intervenants

L'Union gère les équipements communs à notre ensemble immobilier et l'esthétique commune aux 9 copropriétés. Exemples : la chaufferie et les sous-stations 1^{er} poste de dépense – le nettoyage des façades rdc et R+1

Elle peut aussi gérer les négociations d'équipements ou de contrats propres à chaque copropriété, et qui sont similaires ; exemple : les ascenseurs ce qui permet de n'avoir qu'un seul prestataire et de mieux négocier les marchés. Exemple aussi un seul syndic ce qui évite des conflits.

Le président de l'Union est le syndic principal en l'occurrence Foncia

Il est assisté d'un conseil de l'Union comprenant 1 membre par entrée soit un total de 24 membres ; Notre ensemble est composé de 9 copropriétés, correspondant aux différents promoteurs lors des constructions à partir de l'année 1989.

chaque copropriété élit 1 membre titulaire et un ou plusieurs suppléants en fonction de son nombre d'entrées.

Ce conseil vérifie le travail du syndic et constitue une force de propositions dans l'intérêt des copropriétés.

Le conseil syndical : un conseil syndical par copropriété : vérification du travail du syndic, avis consultatifs, assistance du syndic pour les dossiers propres à chaque copropriété

Notre syndic Foncia est le plus gros syndic actuel en France ; son mandat est d'une durée de 2 ans. Il a pour fonction de garder, d'entretenir et de valoriser notre patrimoine immobilier.

La copropriété élément de base décisionnaire. C'est à cet échelon, que sont proposées toutes les décisions concernant la copropriété, mais aussi notre ensemble immobilier. En fonction de sa taille, chacune dispose d'une fraction de l'Union et c'est à la majorité que sont arrêtées les choix de l'Union.

AV2E est une association des résidents de Port Juvénal, créée en 2010, suite à des dégradations intervenues dans nos immeubles et dont une des missions était de nous faire entendre en tant qu'électeurs auprès de la municipalité, pour mettre fin à ces problèmes ; elle est aussi force de propositions vis-à-vis des différents partenaires institutionnels.

Exemples : lors des journées Fise, l'entretien des pelouses les circulations, l'installation de vide-ordures pour les commerçants de Plan Juvénal....

M Monier suggère la réalisation d'un organigramme pour comprendre « qui fait quoi » (avec la composition des différentes représentations)

Les bénévoles ne courant pas les rues, souvent les personnes actives au sein d'une instance se retrouvent dans d'autres instances de notre ensemble immobilier.

Protection solaire, historique

En pièce jointe : la genèse sur la volonté de l'Union et de l'AV2E d'améliorer le confort des résidents en période estivale

Notre ensemble a été dessiné par le cabinet Bofill

L'architecture de nos immeubles correspond à une époque où le réchauffement climatique n'était pas abordé.

L'occupation des 1^{ers} bâtiments date de 1989.

En 2015, des contacts ont été pris avec son cabinet à Barcelone, pour se protéger du rayonnement solaire

Il nous a proposé des stores extérieurs verticaux en tissu, à poser sur la façade concave.

La commission travaux exceptionnels n'a pas retenu cette proposition, par crainte des vibrations générées par le vent, donc des problèmes de bruit au fil du temps.

Pour réaliser une approche argumentée, la commission s'est entourée des conseils gracieux de 2 organismes parapublics, en l'occurrence l'Agence Locale de l'Energie et du Climat Montpellier Métropole (ALEC) et le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement 34 (CAUE).

Lors de la réunion du 18 septembre 2019, nous avons rencontré la Mission Grand Cœur (MGC) et l'architecte des bâtiments de France (ABF) Mme Loubens.

A cette date, MGC-ABF attendaient un projet global uniforme pour les 2 bâtiments. Ces 2 entités n'étaient PAS favorables au rafraîchissement.

Notre syndic Foncia travaille avec des maîtres d'œuvre pour la réalisation de travaux, mais n'a pas l'habitude d'utiliser des architectes.

Un appel d'offre a été publié sur le Moniteur, revue professionnelle utilisée par les administrations, mairies... pour ce type de recherches, fin 2019.

Une sélection a été effectuée le 27 février 2020 et 5 cabinets retenus ; ils disposaient tous d'un temps identique de présentation et d'un temps d'échanges avec les membres de la commission.

Le cabinet d'architecture CoO a été retenu car il a été le seul à présenter l'intérieur des appartements avec des propositions ; de plus il était accompagné d'un énergéticien et d'un économiste qui ont pris la parole à tour de rôle et, enfin il était le moins cher.

L'étude ne prévoit pas de limite dans les propositions de l'architecte si ce n'est l'accord du comité de pilotage institutionnel et le coût qui pourraient engendrer des travaux

Des contacts ont été pris avec l'Alec, un homme politique local, l'ancienne et la nouvelle municipalité pour obtenir des aides financières face au réchauffement climatique.

A ce jour, toutes les réponses sont négatives, mais nous ne perdons pas espoir. Aujourd'hui, qui dit aides pour la transition énergétique, dit matériels -travaux d'isolation pour les périodes froides, et rien n'est prévu jusqu'à présent, à notre connaissance, pour protéger les habitations du rayonnement solaire, dont les effets désastreux en période estivale, ne sont qu'à leurs débuts et concernent globalement l'habitat de la région, de notre ville et de la métropole.

Seuls les DOM bénéficient d'un crédit d'impôts, pour se protéger du rayonnement solaire : d'où les démarches entreprises pour que cette disposition soit étendue au territoire métropolitain.

A la prochaine Assemblée Générale Extraordinaire (prévue en octobre 2021) les copropriétaires décideront s'ils souhaitent poursuivre le projet. Les enjeux cette AGE sont importants :

En plus, du choix du scénario le plus fiable, il faudra voter la seconde phase de l'étude dite « tranche conditionnelle » qui selon le scénario retenu, détaillera et décrira de façon précise et chiffrée, à l'aide de coupes, de plans, de détails techniques, la nature du projet et les matériaux souhaités) le coût de la tranche conditionnelle est proportionnel aux montants des travaux :

- pour 1 million de travaux : coût de la seconde phase de l'étude : 55 000€
- pour 2 millions de travaux : coût de la seconde phase de l'étude : 100 000 €
- pour 3 millions de travaux : coût de la seconde phase de l'étude : 135 000 €

Réunion préparatoire à la rencontre des institutionnels le 6 mai 2021 à 14h avec l'Alec et le Caue 34.

La prochaine réunion à la Mission Grand Cœur (MGC) est fixée au 19 mai 2021 à 14h30 ; suite à la Covid-19, le nombre de participants sera limité à 5 avec la possibilité de suivre la réunion en visioconférence.

Le Comité de Pilotage (COPI) attend actuellement une proposition globale à notre ensemble, malgré des expositions différenciées.

Etude de faisabilité sur la mise en œuvre d'une climatisation collective
raccordée au réseau d'eau glacée de la SERM par l'entreprise SergiE

Cette entreprise doit effectuer une étude distincte de celle de CoO.

Pas d'interface entre ces 2 entreprises, chacune souhaitant conserver la maîtrise de son étude.

Foncia a signé le devis de l'étude par SergiE, début mars, pour un montant sur la base de l'offre variante de 9576€.

L'étude de SergiE, présentée à l'AGExtraordinaire du 01-10-20 n'indique pas le chiffrage du coût de raccordement ;

M de Lausun va demander à SergiE, s'il n'y a pas la possibilité de chiffrer le raccordement de 3 à 4 appartements, pour avoir un ordre d'idée, quant au coût du raccordement à envisager.

L'étude de SergiE ne concerne que la copropriété. Seul l'amenée du fluide, passant actuellement sous le pont Chauliac (ouvrage situé à gauche de la façade concave), serait extérieure à notre ensemble.

La Société d'Economie Mixte de la Région Montpellieraine (SERM) a donné son accord pour le raccordement à son réseau d'eau glacée et s'engage sur une énergie verte.

Le coût du raccordement du pont à l'accès le plus proche de notre ensemble est de l'ordre de 200 000€ ht.

Il est rappelé qu'un rafraîchissement est différent d'une climatisation.

Plusieurs questions se posent face à ce projet :

- La réalisation dans les gaines actuelles est-elle possible, car la place manque ?
- Cette étude étant une amélioration, la double majorité (article26) est nécessaire en AG pour valider le projet
- Qui participera aux frais d'installation dans les parties communes ? Les frais de fonctionnement devraient être pris en charge par les seuls utilisateurs, à l'étude par Foncia
- Foncia s'interroge aussi de savoir comment il gèrera cette installation, quel sera le montant, de l'installation, de l'abonnement, des charges pour les appartements raccordés ?

M. Monier nous interroge pour savoir si la « surventilation nocturne avec caisson rafraîchi » est envisageable pour chaque logement ? la question sera posée à SergiE.

Pour préparer les AG de l'automne, M de Lausun interrogera SergiE pour obtenir l'avant-projet sommaire et la partie descriptive avec chiffrage.

Plantation d'arbres sur la pelouse municipale

Intervention de M Maraux, retraité du Cirad (recherche agronomique pour le développement) :

Il indique un apport nul par la plantation d'arbres, qui viendraient remplacer une pelouse déjà existante.

Notre pelouse, de bonne qualité, bien arrosée, transpire tout autant que des arbres. La captation du CO2 s'effectuant aussi par la pelouse.

Eventuellement, le remplacement de nos allées bétonnées par un revêtement absorbant serait bénéfique.

Dans cet ordre d'idées, il est envisagé de demander à la Mairie le remplacement des revêtements des parkings rue de Rhodes.

Agrandissement des locaux poubelles

M de Lausun retrace l'historique de ce projet.

Suite à la validation du projet lors des AG ordinaires du 28-12-2020 et après le délai légal de contestation de 2 mois, la phase de réalisation va être lancée.

Suite aux non réponses du maître d'œuvre, M de Lausun a contacté l'ingénieur en bâtiment M Lernould, de la société « Espace Bureau Provence » avec qui nous avons travaillé sur les projets d'entretien des façades et de la climatisation semi-collective par entrée. Il devrait lui donner sa réponse, la semaine prochaine, sur le suivi des travaux.

M Monier Frank, architecte retraité, accepte de prêter son concours à cette réalisation, précisant que n'étant plus en activité, il ne bénéficie plus d'assurance professionnelle.

Décisions

A ce jour, nous ne savons PAS qu'elle(s) proposition(s) sera(seront) retenue(s) par les AG.

La commission valide :

- La dernière mouture du questionnaire de CoO. L'architecte tient à sa diffusion auprès de tous les résidents.
- Notre syndic réalisera la lettre d'accompagnement expliquant aux copropriétaires que le questionnaire sera diffusé aussi, aux locataires, par les membres de l'AV2E. Bien sûr, ce n'est qu'une enquête, sans aucun engagement de réalisation.
- Sa diffusion devra intervenir rapidement.

La question de la récupération de ce questionnaire n'est PAS solutionnée, 3 pistes sont proposées ; soit positionner dans les halls de chaque entrée une pochette pour la récupération ; soit utiliser la boîte aux lettres de l'av2e à l'entrée 12, soit une réponse par mail à l'intention de Michel de Lausun. La proposition de retour par enveloppe pré affranchie n'est pas réalisable

Préparation des AG de l'automne

Les AG du 01-10-20 ont montré une insuffisance d'échanges entre la commission travaux exceptionnels et les copropriétaires.

Demandes hors du cadre de l'AG, non lecture de la convocation à l'AG etc....,

Dès lors nous nous sommes interrogés pour éviter à l'avenir la reproduction d'une situation analogue.

A titre d'exemple , en pièce jointe : le retour sur la rénovation énergétique de la copropriété « les Roses » qui met en exergue le rôle déterminant d'un accompagnateur de réseau

M. de Lausun rappelle les positions de CoO : "**pas de participation d'organisme tiers avant la phase de présentation des scénarios à la copropriété** : après mise au point technique, évaluation thermique & financière, et concertation avec les partenaires institutionnels"

Précision complémentaire :

« Notre contrat prévoit trois présentations publiques : deux du travail en cours au comité de pilotage élargi, une finale à l'AG des copropriétaires. Il a été convenu que nos interlocuteurs de travail seraient vous-mêmes, et le comité de pilotage. La participation éventuelle à des réunions participatives complémentaires ferait l'objet d'une facturation complémentaire. D'autre part, il est exclu que nos études en cours soient utilisées ou présentées par un tiers intervenant ».

D'où le planning proposé de réunions sur ce sujet (dates à préciser) :

- 26 au 30 avril : rencontre CoO pour faire le point sur le **Module 3 : recherche de scénarios** et étudier l'animation à mettre en place pour mobiliser les copropriétaires.
- 26 avril -07 mai : retour information de cette réunion et des décisions prises à la CTE/ au CU

Car, les enjeux de l'Assemblée Générale Extraordinaire d'octobre sont considérables :

En plus, du choix du scénario le plus fiable, il faudra **voter la seconde phase de l'étude dite « tranche conditionnelle »** qui selon le scénario retenu, détaillera et décrira de façon précise et chiffrée, à l'aide de coupes, de plans, de détails techniques, la nature du projet et les matériaux souhaités) **le coût de la tranche conditionnelle est proportionnel aux montants des travaux :**

- pour 1 million de travaux : coût de la seconde phase de l'étude : 55 000€
- pour 2 millions de travaux : coût de la seconde phase de l'étude : 100 000 €
- pour 3 millions de travaux : coût de la seconde phase de l'étude : 135 000 €

A ce jour, seul le questionnaire amendé de CoO va être diffusé.

Néanmoins, nous continuons à penser qu'une entité facilitatrice serait bien utile afin de préparer les AG.

La suite confirmera ou infirmera cette suggestion. Suggestion : utiliser le panneau d'affichage de l'Ave2e pour montrer l'étude en cours.

Des poses de sondes de température sont prévues cet été ; Mme Legros et M Blanc sont candidats à la pose d'enregistreurs de température. M. Monier suggère que cela puisse être étendu aux mois de printemps et d'automne (cette demande sera transmise à CoO)