

Cr réunion CTE du 14 X 2021 18h -20h 30

Sur 19 membres : 13 présent(e)s : Mmes -Legros- Loudhini -Monier - Mounier /Mrs Acquier-Blanc- Bonnet- Caucheteux -Devalland- Fournet- Guérin- Monier-Mounier / 6 Excusé(e)s : (Mmes Auriol – Constantin – Fourquier / Mrs Casademont – Noël- Turquet) dont 2 contributions (Mme Fourquier – M.Noël)– ce qui prouve la vitalité de la commission travaux exceptionnels (CTE)
Mr de Lausun (Foncia -directeur copropriétés du CU)

En préambule :

- Mr.de Lausun (MdL) rappelle la volonté des participants du dernier CU, en date du 23 IX, que la CTE continue à jouer son rôle de commission, qui consiste à préparer les dossiers relatifs à des travaux exceptionnels, pour les présenter au CU.
- le but de la réunion du 14 est de sortir de la « zone marécageuse » actuelle pour redonner du sens et de la cohérence à son action. Ce doit être une réunion de clarification pour repartir de l'avant.
- d'où la demande de laisser les membres présents de la CTE faire part de leur ressenti sur la situation actuelle, le pilotage et les études en cours.

Le ressenti des personnes présentes a concerné 2 axes essentiels :

- le travail de l'AMU

Verbatims négatifs :

- * *réunion du 06 IX inutile – des personnes incompétentes qui se permettent de donner des leçons sans connaître les personnes présentes et encore moins le fonctionnement de la copropriété –les remplacer par des personnes compétentes*
- * *pas de solutions proposées : travail gazeux, gluant, rien de concret*
- * *a semé le trouble dans l'organisation en place avec l'annulation de la réunion du 28 IX*
- * *coût exorbitant pour ne rien produire, si ce n'est de la confusion – c'est de l'argent jeté par les fenêtres... (MDL rappelle que l'engagement actuel, pris sur le budget de fonctionnement, est de 5000€ pour la 1ère phase qui comprend la synthèse du questionnaire -entretiens et 2 ateliers de préparation à la prochaine AGE/ le devis global est de 14 000 € si phase 2 (qui sera validée suite aux résultats de la phase 1) / la demande de subvention faite à la région est de 44 000€*

Verbatims positifs :

- nous ne sommes pas là pour faire le procès de l'AMU qui a beaucoup apporté dans la connaissance de la résidence et de ses copropriétaires. La synthèse du questionnaire et des entretiens faite par un consultant compétent, est pertinente
- travail qui n'a jamais été réalisé, intéressant, doit se poursuivre pour permettre d'apporter des éclairages à notre projet
- c'est un temps indispensable de collecte de données pour se donner des bases solides et des arguments pour présenter le projet

- le travail de la CTE

Verbatims négatifs :

- * nous sommes incapables en réunion de traiter un seul sujet : on est là pour la protection solaire et on traite d'autres dossiers, ce qui crée un flou continu*
- * on remet continuellement tout en question – il faut savoir faire « table rase » du passé*
- * la profusion des courriels crée la confusion – la démobilisation- le désintérêt – « on n'arrive plus à suivre ce qui se passe » trop d'informations dans tous les sens sans ordre d'importance : on passe souvent à côté de l'essentiel*
- (pas de retour sur les 2 notes de MdL concernant : les prêts bancaires et les subventions / les majorités des AG et répartition des charges)**
- * on se retrouve dans un embourbement administratif*
- * on ne comprend pas le déséquilibre entre le dossier SergiE et CoO qui a mis trop de temps pour restituer des réponses concrètes - argumentées*
- * pas de pilote sur les dossiers : personne n'est responsable, tout le monde communique...*
- * on veut surtout savoir où on en est*

Verbatims positifs :

- c'est un temps indispensable de collecte de données, pour se donner des bases solides et des arguments : ce qui crée le malaise, c'est l'absence de réponse du cabinet Bofill
- le projet est complexe : c'est normal d'avoir des difficultés dans sa présentation. On doit s'attacher à travailler sur les points essentiels et les points critiques.
- il faut définir le dénominateur commun qui peut rassembler la majorité de copropriétaires pour garder la qualité actuelle de la résidence
- globalement les réflexions sont de qualité mais il faut les dépasser en travaillant sur les points de blocage juridico-administratifs et techniques
- il ne faut pas se mettre à la place de l'architecte, le laisser travailler et présenter ses solutions

D'où la question essentielle que révèle le « tour de table » : qui pilote ?

Jusqu'à présent pas de pilote officiel pour les différentes « faces » du projet (juridique – administratif – politique-technique – financier)
Rôle assuré jusqu'à présent par Foncia (MdL)

Décisions :

- la CTE devient pilote des différents dossiers (protection solaire – rafraîchissement – AMU) qui seront présentés en CU (voir tableau présenté par MdL)
- la CTE prend en charge l'organisation administrative des dossiers (documentation – invitation – planning) Foncia en assure la logistique
- la CTE se réunira une fois par mois pour faire le point sur l'avancée des dossiers
- ISEA aura en charge la préparation et l'animation des ateliers et de l'AGE

Dossier rafraîchissement – SergiE

Dossier finalisé à 80% - informations en attente :

- le coût de l'abonnement (sur quelle base : 1500kw (serm) ou 2600kw(SergiE) ?) et le tarif de l'énergie eau glacée
- compte tenu des servitudes, savoir si SergiE a un plan B ?

Ressenti :

- usine à gaz, impossible à mettre en œuvre
- coût délirant surtout si l'on doit protéger d'abord la façade avant
- contraintes juridiques qui, à elles seules, rendent le projet caduc

- nombre de servitudes, 25 selon MdL, impossibles à régler juridiquement

- doit aller jusqu'au bout de la démarche (engagement AGE du 01 X 2020) surtout que l'on ne connaît pas le nombre de propriétaires intéressés
- les participants soulignent la qualité du travail réalisé par SergiE

Décisions :

Rencontrer, après le complément d'informations obtenu, le cabinet SergiE pour :

- * une explicitation du dossier et sa validation
- * rédiger une note de synthèse à destination de l'ensemble des copropriétaires, pour connaître ceux intéressés, dans le cadre d'un sondage, et décider de la suite à donner au projet

Dossier protection solaire -CoO

MDL informe la CTE d'un courriel de CoO qui, faute de retour du cabinet Boffill, finalise 3 scénarios pour le 06 XII 2021 – courriel accompagné de la SDT et de la cartographie des appartements (97 non traversants dont 18 sans ouverture sur le Lez)

Nota : ST Gobain a refusé de chiffrer la solution « vitrage thermique dynamique » non applicable pour une copropriété car le système ne fonctionne que s'il est centralisé, en général, pour des entreprises ou bâtiments publics

MdL présente les 3 scénarios retenus par CoO dont 2 avec garde du corps (MDL nous fera parvenir la SDT – la cartographie et les 3 solutions sur lesquelles CoO travaille)

Ressenti :

- incompréhension totale des participants sur :
 - * le fonctionnement global de CoO
 - * le retard : on passe du 30 IX au 06 XII
 - * le choix des solutions sans concertation avec la CTE
 - * choix de solution sans connaître les gains thermiques apportés par la protection solaire
 - * l'absence de communication de sa part ou « au compte-gouttes » et ce depuis le début
- il faut resituer la problématique des fenêtres dans le cadre du projet
- laisser l'architecte travailler et présenter ses solutions. Son contrat ne prévoyant que la protection solaire de la façade Lez

Décisions :

- rencontrer CoO avant la fin octobre pour faire le point sur le dossier et avoir des explications sur ses choix...
- préparer cette rencontre avec la collation des questions à lui poser, pour passer au crible les différentes solutions proposées
- préparer un dossier fenêtres : avantages – inconvénients, coût, délais, prise en charge – intérêt d'une approche globale (été -hiver) pour bénéficier de subventions

Relation Cabinet Boffill - CoO(Aucun retour de la part du cabinet malgré l'échéance fixée au 30 IX 2021)

Ressenti :

** comme pour le reste, on n'a pas été au courant du contenu des relations CoO – cabinet Bofill*

- le cabinet Bofill n'est pas un problème, ni la MGC, si on présente un très bon dossier « bien ficelé »
- ce n'est plus la peine d'essayer d'avoir une réponse du cabinet Bofill quel que soit le réseau (Av2e- CoO – Foncia)
- le problème est aussi politique avec la mission confiée à Ricardo Bofill par le maire de Montpellier en attente d'une directrice de l'urbanisme : Mme Anne Raglet .

Décision :

Construire un dossier « béton » à présenter au maire sur la base de sa méthode proposée au salon de l'immobilier en date du 22 IX 2021 :

- « vous avez un projet ? Venez me voir, venez voir nos équipes. On définit une stratégie et si on dit on y va ! on y va vraiment ! »
 - « il faut écrire le nouveau récit urbanistique pour la ville ; soyons dans les radars ; Montpellier is back »
- « A nous de relever le défi, car ce nouveau récit concerne aussi notre projet ; Antigone is back »*

Dossier AMU

Décision :

Accord pour atelier de restitution du questionnaire et des entretiens à l'ensemble des copropriétaires, le samedi 08 janvier 2022 9h30- 12h (le second atelier présentera les solutions retenues par CoO pour préparer l'AGE)

Document « majorités en AG et répartition des charges » - MdL

Décision :

La commission juridique va analyser les 9 règlements des copropriétés sur ce sujet pour décider de la suite à donner : avis d'un conseil juridique – avis de l'ARC ?

Document « prêts bancaires et subventions » - MdL

Décision :

Un groupe de travail piloté par Agnès Legros aura en charge dans un 1^{er} temps de débroussailler ce dossier pour faire ensuite des propositions

Participation CTE aux 9 AGO de novembre

Décision :

L'animateur de la CTE présentera un point d'étape sur les 3 dossiers : SergiE – CoO – Amu

Michel Devalland – animateur CTE -

