

PORT JUVENAL  
COMMISSION TRAVAUX EXCEPTIONNELS (CTE)  
COMPTE RENDU DE LA REUNION DU 16 DECEMBRE 2021

Le Jeudi 16 décembre 2021, la CTE s'est réunie à 10h30 dans les locaux de Foncia.

**Sont présents :**

Les membres de la CTE :

Mesdames Fourquier (M6), Loudhini (M6), Legros (M5), Mounier (M5), Monier (M3)  
Messieurs Louis (M8), Maraux (M6), Mounier (M5), Monier (M3), Acquier (M7),  
Guérin (M3), Turquet (M10), Caucheteux (M1), Bonnet (M4), Blanc (M7), Fourtet (M7)

L'équipe de Maîtrise d'œuvre :

Messieurs Huet et Tamisier, Architectes (SARL CoO ARCHITECTES)  
Monsieur Cusy, Economiste de la construction  
Madame Giannitrapali, Monsieur Castellanos (BET ICOFLUIDES)  
Monsieur de Lausun (FONCIA)

**Sont excusés :**

Mesdames Constantin, Auriol  
Messieurs Devalland, Noel, Casademont

PRESENTATION DE L'ETUDE DE FAISABILITE

Messieurs Huet, Castellanos et Cusy présentent et commentent les études menées jusqu'à ce jour.

- Présentation par L. Huet des solutions techniques et architecturales de changement de menuiseries et de protection solaire. Cette présentation complète la présentation faite le Mardi 7 décembre 2021 en CTE, notamment en y rajoutant la solution d'ouvrants coulissants à galandage (épaisseur 28 cm) sur allège fixe vitrée (coût d'environ 3600€). Il est précisé que les travaux de dépose et repose de menuiserie se font, pour une trame, en une journée, hors travaux de finitions
- Présentation par S. Castellanos de Simulations Thermiques Dynamiques (STD) sur deux appartements
- Présentation par M. Cusy des estimations et coûts de travaux pour les menuiseries et les protections solaires suivant les variantes architecturales

## REMISE DE DOCUMENTS

L'équipe de maîtrise d'œuvre remet une douzaine d'exemplaires de son étude :

- Scénarios du 16/12/2021 de Protection solaire des façades orientées vers le Lez, dossier ( plan, coupe, façades, vues intérieures et extérieure, estimation et tableau avantages inconvénients) constitué des scénarios :
  - o O état existant
  - o A1 / 4 OF - allège vitrée - VR orientable
  - o A1b / 4 OF - allège vitrée + clim monobloc - VR orientable
  - o A2 / 4 OF tte hauteur + GC verre et VR orientable
  - o B1 / coulissants à galandage - tte hauteur + GC verre - BSO
  - o B2 / coulissants à galandage – allège vitrée - BSO
  - o estimation par scénarios et par type de baies, tableau avantages inconvénients
- Synthèse Simulation Thermique Dynamique pour (seulement) deux logements et pour un jour de canicule 2019 et un jour d'été normal 2010.

## ECHANGES ET QUESTIONS

*(en italique rouge les réponses de la maîtrise d'oeuvre)*

Les membres de la CTE font les remarques suivantes et interrogent la maîtrise d'œuvre sur les points suivants :

- Importance de conserver le principe de vitrages réfléchissants, identité notable de Port Juvénal. La pose de gardes corps en verre clair permettra-t-elle pas de conserver ce principe réfléchissant ? *Les architectes disent que l'effet miroir sera conservé derrière le verre des garde corps. Bofill ne demanderait pas que les gardes corps soient réfléchissants.*
- Comment seront traités les habillages de planchers. En donner le prix. *Suivant les cas, habillage en métal ou en verre. Le prix est inclus dans le montant global, mais pas inclus dans le prix par ensemble menuisé*
- Les scénarii de STD ne concernent que deux logements (localisation et repérage erronés à corriger) et pour des périodes extrêmes. Il est demandé 12 scénarii (comme prévu initialement), un par maison et faisant ressortir les gains été et hiver notamment pour les logements ouverts principalement au Nord. *Les corrections seront apportées. Les scenarii complémentaires seront fournis. La CTE pourra-t-elle indiquer les logements à étudier.*
- Un membre de la CTE demande un chiffrage des gains thermiques que les propriétaires sont en droit d'attendre pour l'ensemble des entrées (1 à 24)
- L'étude et les solutions techniques proposées envisagent une solution de remplacement collectif des menuiseries et la pose de volets roulants ou de brises soleil. Y-a-t-il un plan B autorisant le remplacement des menuiseries par chaque

propriétaire indépendamment de la pose de protections solaires ? *Cette solution n'a pas été étudiée.*

- Rappel de l'historique : l'étude a commencé sur les occultations seules puis la CTE a pensé que le changement des fenêtres avait son importance ( voire un intérêt ) pour le projet
- Dans le cas d'ouvrants à la française, les ouvrants centraux doivent pouvoir s'ouvrir à 180°. *Ceci ne pose pas de problème.*
- Est-il possible de connaître le prix des seuls BSO ?
- Le remplacement des menuiseries a-t-il un impact sur les nuisances sonores ? *Oui, si les baies ne sont pas ouvertes.*
- Les images ne peuvent donner, à ce stade des études, qu'une idée de projet
- Les images de simulation de solutions proposées ne donnent qu'une vue partielle de l'ensemble de la résidence, bâtiment emblématique de la ville. Peut-on avoir une simulation pour l'ensemble ? *La maîtrise d'œuvre estime que les images données sont suffisantes.*
- Pour un membre de la CTE, il faudrait commencer par remplacer les menuiseries puis dans un deuxième temps éventuellement poser les protections solaires, puisque, pour ce membre, les protections n'apportent aucun gain. *Les protections diminuent la température intérieure des logements.*
- Certains logements ont une trame et demie : dans le cas de pose de BSO de toute la largeur de la trame, comment cela se passe-t-il ? *Dans ce cas, il y a deux BSO.*
- Les architectes peuvent-ils transmettre les échanges de courriers ou mail avec le cabinet Bofill ? *Monsieur Huet indique ne pas avoir de réponse du cabinet Bofill. Monsieur de Lausun précise que c'est Monsieur Devalland qui a réussi à échanger avec le cabinet Bofill.*
- Concernant les estimations de prix, Monsieur de Lausun précise que les prix donnés par l'équipe de maîtrise d'œuvre correspondent au prix des travaux et qu'il convient de rajouter à ces estimations les honoraires de suivi des architectes, l'assurance DO (dommage ouvrage), les honoraires de bureau de contrôle, de coordinateur de sécurité et COVID, du syndic, le contrôle amiante avant travaux...tout ceci représentant minimum 15 % de plus.

#### ETAT D'AVANCEMENT DU DOSSIER

Des compléments au dossier doivent être transmis, notamment d'autres simulations STD. Les architectes indiquent être ouverts aux remarques des membres de la CTE et à leurs demandes.

#### REUNION DU SAMEDI 8 JANVIER 2022

Cette réunion d'information de l'état d'avancement des études Protection Solaire et Rafraîchissement ne concerne que les copropriétaires qui se retrouveront pour se rencontrer, échanger et faire le point sur ces deux études. Les copropriétaires membres de la CTE seront présents pour répondre à leurs questions avec l'ensemble des informations dont ils disposeront à ce jour. L'équipe de maîtrise d'œuvre n'y participe pas et autorise la CTE à utiliser ses documents.

La CTE libère l'équipe de maîtrise d'œuvre.

#### ETUDE SUR LE RAFRAICHISSEMENT (SERGIE)

Monsieur de Lausun fait part des demandes de la SERM, notamment la STD de SERGIE, pour examen de la puissance froid souhaitée par la co-propriété. Une réunion avec la SERM et SERGIE sera organisée ensuite.

#### DIVERS

Les membres de la CTE, unanimes, souhaitent que Michel Devalland poursuive le travail qu'il a engagé depuis longtemps et continue d'éclairer les membres de la CTE de ses connaissances.

#### PROCHAINE REUNION DE LA CTE

Les membres de la CTE conviennent de se retrouver le LUNDI 17 JANVIER 2022 à 16h00 dans les locaux de FONCIA. Cette réunion est un peu éloignée mais tient compte de la réunion du 8 janvier 2022.

Cette réunion permettra aux seuls membres de la CTE accompagnés de Monsieur de Lausun (les architectes et leur équipe ne sont pas invités) de débattre, discuter voire formuler des demandes complémentaires à l'équipe de maîtrise d'œuvre, les membres de la CTE considérant que l'étude de faisabilité n'est pas complète.

Il conviendra de donner à CoO, sous couvert de Monsieur de Lausun, la liste et la localisation des logements qui doivent faire l'objet de STD complémentaire.

La réunion se termine à 13h00.

Compte rendu établi par Madame Loudhini et Messieurs Fourtet et Monier.

Le présent compte rendu est transmis aux membres de la CTE, à Monsieur De Lausun (FONCIA) et à l'équipe de Maitrise d'œuvre représentée par CoO (Monsieur Huet).

\*\*\*