

PORT JUVENAL
COMMISSION TRAVAUX EXCEPTIONNELS (CTE)
COMPTE RENDU DE LA REUNION DU 17 JANVIER 2022

Le Lundi 17 janvier 2022, la CTE s'est réunie à 16h00 dans les locaux de Foncia.

Sont présents :

Les membres de la CTE :

Mesdames Fourquier (M6), Loudhini (M6), Legros (M5), Mounier (M5), Monier (M3),
Constantin (M12), Auriol (M4)

Messieurs Louis (M8), (M6), Mounier (M5), Monier (M3), Acquier (M7), Turquet
(M10), Caucheteux (M1), Bonnet (M4), Blanc (M7), Fourtet (M7), Devalland (M8)
Monsieur de Lausun (FONCIA)

Sont excusés :

Messieurs Maraux (M6), Casademont, et les nouveaux membres Mrs Poirier(M6),
Migliore (M8)

Sont absents :

Monsieur Guérin (M3)

Monsieur de Lausun transmettra la liste à jour des membres de la CTE.

Madame Loudhini et Monsieur Fourtet assurent le secrétariat et Monsieur Monier
l'animation de cette réunion.

RAFRAICHISSEMENT

Demande de RDV avec la SERM . Y participeront MM de Lausun, Devalland, Fourtet. Date à
définir, si possible avant le 27 janvier

RENCONTRE DU 8 JANVIER 2022

Groupe organisateur : Mes Legros, Loudhini MM Devalland, Maraux aidés de Mme Lise
Gallois et de M Dorian LITVINE

Les membres de cette commission remercient les 2 animateurs pour l'aide qu'ils leurs ont
apporté durant la préparation de cette journée.

Le nombre de participants était supérieur à 70 personnes.

La rencontre s'est déroulée dans un climat apaisé, contrairement à l'AGE du 01-10-2020. Les participants sont partis de la statue de la victoire de Samothrace pour rejoindre, groupés, la salle Fernand Pelloutier.

Suite aux présentations du thème « adaptation de la résidence Port Juvénal face au réchauffement solaire » par les animateurs, les échanges ont été nombreux ; certaines personnes participaient pour la 1^{ère} fois ; présents, quelques propriétaires bailleurs ainsi que des nouveaux arrivants..

Certaines personnes ont été surprises par l'animatrice qui leur a demandé de se lever et de se placer en arc de cercle dans la situation de leur entrée.

Des participants attendaient une présentation définitive du projet alors que le document précisait bien qu'il s'agissait « d'un point d'étape des réflexions et résultats des 2 dernières années ».

Ont été appréciées les interventions des membres du groupe organisateur.

La sous-commission a rédigé un compte rendu ainsi qu'un questionnaire de satisfaction à l'intention des participants. Celui-ci sera envoyé pour leur information aux membres de la CTE.

La qualité de cette rencontre a levé quelques incertitudes et interrogations sur le rôle de l'AMU.

Les participants ont fait part de remarques et suggestions :

- Établir un lexique du vocabulaire, pas toujours compréhensible pour des non-initiés. Exemple galandage....
- Les réponses techniques apportées à certaines questions ont parfois été jugées frustrantes.
- Des propriétaires ont répondu en mars avril 2021 au questionnaire de CoO ; il serait souhaitable de leur diffuser les réponses (la synthèse d'ISEA ?)
- Doit-on inviter les locataires qui souhaitent participer ? la majorité pense que non.
- Sans l'apport d'Isea la sous-commission estime qu'elle n'aurait PAS été en mesure de tenir les délais et de produire les documents sous cette forme . C'est un long travail d'équipe qui constitue la partie immergée de l'iceberg-
- L'objectif était d'effectuer un retour sur les avancées de la commission et d'écouter les interrogations des participants.
- Nous sommes encore très loin d'avoir finalisé le projet et prêts à présenter celui-ci à une AGE dont la date ne peut encore être arrêtée
- Les aides actuelles gouvernementales ne concernent que l'isolation du froid. A ce jour rien n'est prévu pour le réchauffement climatique.

Nous avons obtenu une aide exceptionnelle de la Région Occitanie pour la participation de l'AMU d'un montant de 50% (soit 22 000€) de l'investissement. C'est un signal important de l'intérêt porté à notre projet et plus globalement à la protection solaire et au réchauffement climatique pour la Région

M de Lausun rappelle que lors d'une rénovation thermique (froid) où plusieurs corps de métiers interviennent, une AMO est obligatoire (Assistance à Maitrise d'Ouvrage – le maitre

d'ouvrage sont les copropriétaires).

Lors de la prochaine réunion de l'Union le 27 janvier, le CU (Conseil de l'Union) devra se prononcer sur la nécessité -ou non- de continuer avec une AMU et si nous continuons avec ISEA.

MISSION CoO

Il est fait un point sur le contrat de maîtrise d'œuvre signé le 18-12-2020 par Foncia.

M1 connaissance du bâti

Points négatifs

La CTE n'est pas satisfaite par la prestation rendue et estime le diagnostic incomplet : par exemple, la proposition de galandage qui pose problème avec les radiateurs à déplacer et des peintures à reprendre. La réalité des locaux n'a pas été pas ou peu prise en compte. Aucune prise en compte du problème du bruit, question pourtant soulevée en AG puis dans les réunions de la CTE.

Hésitations autour de la notion de mur rideau en façade coté.

Projet non défini pour les 1^{er} au-dessus des halls et les 5 et 6^{ème} étages mais un participant indique que « l'on ne mène pas un projet avec des remarques particulières ».

M2 Questionnaire auprès des résidents

Points positifs

A l'origine le questionnaire devait être distribué à 12 personnes (1 appartement par Maison).

La CTE a réussi à faire évoluer M Huet qui a accepté qu'il soit diffusé à tous les appartements ; il a été élaboré en étroite concertation entre la commission et l'architecte, qui en a assuré le dépouillement (avec le concours d'Isea), alors qu'à l'origine les réponses devaient s'effectuer par internet.

La CTE relève l'important travail de CoO.

M3 Recherche des scénarios fiables

Prestations décevantes et incomplètes

Délais très longs, remises de documents retardés, réponses partielles...

Les membres de la CTE sont déçus.

Les demandes suivantes sont formulées auxquelles CoO devra répondre pour le 8 février, une semaine avant la prochaine réunion de la CTE, le 15 février.

- Chiffrage du remplacement des menuiseries existantes par des menuiseries ALU :
 - o Même dessin avec 4 OF ou oscillo battants sur allège fixe avec **DOUBLE VITRAGE** performant effet « miroir »
- Chiffrage du remplacement des menuiseries existantes par des menuiseries ALU :
 - o Même dessin avec 4 OF ou oscillo battants sur allège fixe avec **TRIPLE VITRAGE** performant effet « miroir »
- Chiffrage du remplacement de l'habillage des nez de planchers, celui-ci pouvant abriter un coffre de protection solaire voire une ventilation des locaux
- Qualités thermiques d'un TRIPLE VITRAGE : un triple vitrage pourrait-il avoir la même efficacité qu'un double vitrage avec protection solaire

- Détailler la mise en œuvre et son impact du remplacement des menuiseries et de la pose des protections solaires : mode et durée d'intervention à l'intérieur des locaux, travaux intérieurs nécessaires et prévus, mode et durée d'intervention à l'extérieur
- Détailler les propositions de remplacement des menuiseries et de pose de protection solaire des niveaux non courants : au-dessus des halls d'entrée, 5 ème et 6 ème étages
- Valeur de résistance au vent des protections solaires de type BSO : 90 ou 130 km heure ?
- Répondre aux demandes du cabinet Bofill
- Donner les résultats des STD manquantes
- Donner le chiffrage des protections solaires
- Préparation d'un document et tableau de synthèse présentant et détaillant toutes les possibilités de protection solaire (solutions envisagées, rejetées, étudiées, avantages, inconvénients, coûts, etc...)
- Préparation du dossier de synthèse pour les AG

M4 Recueil des agréments institutionnels

Prestation à poursuivre

Nous avons appris la semaine dernière le décès de Ricardo Bofill.

Après 3 mails envoyé à « La Fabrica » par CoO, le dialogue était rompu ; il a été rétabli grâce à l'action de Michel Devalland et de l'Av2e qui entretient une relation suivie avec le cabinet d'architecte.

CoO doit donner les réponses qu'attend le cabinet Bofill.

Qu'en est-il du droit à l'image du concepteur ?

M5 Mesures thermiques et STD

Prestation à poursuivre

En attente de réalisation conformément aux termes du contrat (10 indiqués, 2 réalisés à ce jour) et à la demande ultérieure de la CTE (1 par maison (toutes les 2 entrées)

Une comparaison des 2 études de STD, celle de CoO et celle de Sergie serait judicieuse.

Monsieur de Lausun rappelle que des deux études ne sont pas comparables car établies suivant des bases différentes et n'ayant pas le même objet ni finalité.

Un participant demande l'intérêt d'obtenir plusieurs STD.

Plusieurs membres s'interrogent sur le faible gain en degrés (-2,5° avec BSO ???) obtenu en protégeant les vitrages du rayonnement solaire

M6 Faisabilité et chiffrage

Prestation à poursuivre

Le tableau des avantages et inconvénients et du chiffrage des solutions étudiées est trop succinct. Ce document doit être complété et argumenté.

Sous réserve de vérification, des honoraires ont été facturés et payés.

QUESTIONNES DIVERSES

Chiffrage

Proposition de questionner l'entreprise de menuiserie qui a chiffré le coût du projet. Cette proposition n'a pas l'adhésion de tous les membres de la CTE.

Remplacement de menuiseries

Établissement d'un cahier des charges de remplacement des menuiseries et courrier à tous les copropriétaires pour leur rappeler l'interdiction de changer les fenêtres sans l'accord de l'AG de leur copropriété, sous peine de poursuites.

Juridique

L'approche juridique de Foncia et de l'Arc diffèrent sur divers points, notamment le paiement à la fenêtre ou aux millièmes.

Notre syndic affirme : « je n'ai PAS le droit de changer les fenêtres de quelqu'un sans son autorisation » « sauf dans le cadre de travaux d'intérêt collectif, pour des économies d'énergie » d'où l'impossibilité juridiquement de changer séparément protection solaire et fenêtres, les AG devant se prononcer à l'unanimité pour chaque proposition ; seul le changement combiné protection solaire + baies vitrées (au motif de gains de chauffage en hiver) peut être imposé à l'ensemble des copropriétaires dans le cadre de l'article 25 à condition d'obtenir une forte majorité des copropriétés, (plus que les 50, 1%) de l'ordre de 70%

M de Lausun rappelle donc l'importance d'obtenir une majorité conséquente, au-delà des seuils de 51 %, afin d'amoindrir d'éventuels conflits.

Gérard Blanc qui a compilé les règlements de toutes nos copropriétés rappelle 2 points essentiels : l'amélioration régie par la loi de 1965 et l'harmonie de notre ensemble.

Diverses idées

Nombreuses remarques de membres de la CTE : proposition de mur antibruit, de balcons, de climatiseurs extérieurs et de maisons sur le toit, plantations

Réunion du CU

Pour la réunion du CU du 27 janvier 2022, la CTE ne fera aucune proposition, simplement un point d'étape, les études n'étant pas terminées.

PROCHAINE REUNION DE LA CTE

Les membres de la CTE conviennent de se retrouver le **MARDI 15 FEVRIER 2022 à 17H00** dans les locaux de FONCIA.

Cette réunion permettra aux seuls membres de la CTE accompagnés de Monsieur de Lausun d'examiner les réponses et documents que CoO doit fournir au plus tard le 8 février 2022.

La réunion se termine à 19h00.

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

Le présent compte rendu est transmis aux membres de la CTE et à Monsieur De Lausun
(FONCIA)
