

PORT JUVENAL  
COMMISSION TRAVAUX EXCEPTIONNELS (CTE)  
COMPTE RENDU DE LA REUNION DU 14 FEVRIER 2022

Le Lundi 14 février 2022, la CTE s'est réunie à 17h00 dans les locaux de Foncia.

**Sont présents :**

Les membres de la CTE :

Mesdames Legros (M5), Mounier (M5), Monier (M3), Constantin (M12), Auriol (M4),  
Migliore (M8)

Messieurs Mounier (M5), Monier (M3), Turquet (M10), Caucheteux (M1), Bonnet (M4),  
Blanc (M7), Fourtet (M7), Maraux (M6), Poirier (M12), Migliore (M8)

Monsieur de Lausun (FONCIA)

Messieurs Huet, Cusy, Castellanos (équipe de maîtrise d'œuvre)

**Sont excusés :**

Mesdames Loudhini (M6)

Messieurs Acquier (M7), Bonnet (M4), Devalland (M8)

Monsieur Fourtet assure le secrétariat et Monsieur Monier l'animation de cette réunion.

PRESENTATION PAR L'EQUIPE DE MAITRISE D'OEUVRE DES REPONSES AUX QUESTIONS  
POSEES PAR LA CTE

PROPOSITIONS ARCHITECTURALES

Monsieur Huet commente les propositions de remplacement des menuiseries : OF (ouvrants à la française) et OB (oscillo-battants) sur allège, coulissants sur allège, grille pour système de rafraîchissement par unité intérieure monobloc et de mise en place de protections solaires pour l'ensemble des cas de figures : derniers niveaux, parties sur hall, volets roulants à lames orientables, Brises Soleil Orientables, store enroulable.

Des précisions et explications sont données sur les habillages de nez de plancher susceptibles de cacher les coffres de BSO ou de stores.

Les différents schémas représentent environ une trentaine de possibilités ; la CTE devra en arrêter 1 à 3.

Les appartements communs concernent les niveaux des 1ers , sauf ceux situés aux dessus des halls d'entrées, des 2èmes, 3èmes et 4èmes étages.

Les appartements situés aux RDC, 5èmes et 6èmes ont des spécificités qui seront commentées après les cas communs.

A1 OF-OB 4 OUVRANTS à la Française ET OSCILLO-BATTANTS sur allège vitrée et volets roulants orientables

L'ouvrant central ne comporte qu'un battant basculant .

3 volets roulants , un de chaque côté et un double central afin de ne pas gêner la vue.

Les volets roulants et orientables, sont équipés de lames en aluminium remplies de polystyrène; ils résistent à un vent de ..... km/h

Le coffre de 32 cm de haut, est situé en partie à l'arrière des émailits ( verre fumé cachant les nez de dalles) et en partie au plafond de la pièce

L'allège vitrée fixe a été choisie par l'architecte concepteur, M Bofill.

Une variante existe dans l'allège, pour intégrer l'entrée et l'évacuation d'air pour un climatiseur monobloc; Il sera possible de prévoir l'évacuation des condensats par l'extérieur, intégrée dans les coulissants. Un seul petit problème se pose sur 1m10 à hauteur du RDC, mais il sera résolu. Le surcout est de 240 € ttc.

A1 OF-OB 4 OUVRANTS à la Française ET OSCILLO-BATTANTS sur allège vitrée et BSO coulisses 2,4 x 4

L'ouvrant central ne comporte qu'un battant basculant ; il est identique à la précédente proposition.

Les 3 volets roulants sont remplacés par 1 brise-soleil orientable à lames horizontales, d'une longueur de 300 cm.

L'écartement entre tableau ( largeur entre la maçonnerie) étant de 323 cm, un habillage de 11,5 cm existera de chaque côté, réduisant d'autant la largeur de vue..

Les lames des BSO en aluminium sont plus fines, donc le coffre est légèrement plus petit, 23-24 cm de haut.; la disposition des coffres est identique à la précédente proposition.

Les BSO sont garantis pour un vent de 90 km/h pour 3,00 mètres de large.

Si le vent est trop violent, il n'est PAS possible d'installer un anémomètre par fenêtre pour commander le fonctionnement (fermeture) des BSO.

Les fenêtres coulissantes, posées sur allège, ne sont PAS compatibles avec les volets roulants.

Les fenêtres coulissantes acceptent les BSO et les stores.

Il est rappelé que les fenêtres coulissantes sont MOINS performantes pour la filtration du bruit.

Possibilité de stores avec coulisses, micro-perforés, de couleur claire pour réfléchir le soleil et résistant à des vents de 130 km/h.

La hauteur du coffre est de 12 cm.

Suite à la demande de la commission, les verres sont des verres miroir (vitrage Antelio).

Monsieur Huet indique qu'il n'a pas envisagé le remplacement des menuiseries par des menuiseries neuves posées sur l'encadrement bois conservé (partie fixe) des menuiseries existantes (système de menuiseries rénovation) : l'étude prévoit la démolition complète de tout l'ensemble menuisé.

### ESTIMATION DES COUTS

Monsieur Huet commente avec Monsieur Cusy le tableau du coût global des solutions de remplacement des menuiseries et de pose des protections solaires suivant les « grandes familles de solution » étudiées lors de cette réunion.

Les prix correspondent aux conditions économiques de ce jour.

Le tableau présenté est complexe, notamment la page relative aux plus ou moins-values.

Contrairement au tableau présenté précédemment, le prix par ensemble vitré (un étage et une trame) n'est pas donné et rend impossible pour les copropriétaires une appréciation de l'ordre de grandeur des travaux qui leur incomberaient. La CTE regrette vivement que cette information ne soit pas donnée. Monsieur Cusy indique qu'il y a trop de cas de figures. Les prix à l'unité seront donnés pour les deux ou trois propositions arrêtées par la CTE.

Le chiffrage intègre les fenêtres des pignons extrêmes des entrées 1 et 24, mais celles de l'allée centrale correspondant aux entrées 12 et 13 qui ne sont PAS comptées.

M de Lausun rappelle que différents coûts viennent se rajouter au coût des travaux : assurance, maître d'ouvrage, commission syndic, bureau de contrôle, coordinateur, soit environ 10 à 20 % de plus....

### TRIPLE VITRAGE

A la question de l'intérêt ou non d'un triple vitrage, l'équipe répond que le gain thermique est très faible (2% du facteur solaire) et le surcoût de 609 600€ ttc.

### PHONIQUE

Sur le plan phonique, le double vitrage pourra être proposé avec 2 verres d'épaisseurs différentes afin de casser les vibrations dues aux bruits.

### DUREES D'INTERVENTION DES TRAVAUX

Les divers cas (remplacement de fenêtres et pose de protections solaires avec remplacement des nez de planchers, remplacement seul des fenêtres sans remplacement des nez de planchers, pose seule des protections solaires compris habillage des nez de planchers) sont étudiés. Le changement des menuiseries et la protection solaire nécessitent l'absence de personne(s) dans le logement pendant une durée d'une semaine maximum, imposant donc des surcoûts de relogement et de gardiennage.

Toute installation de protections solaires nécessite un changement des émailits cachant les nez de planchers.

### COULISSANTS AVEC GALANDAGE SUR ALLEGE VITREE FIXE

Cette solution est compliquée mais Monsieur Huet pourra l'étudier.

## EVACUATION DES MENUISERIES EXISTANTES

En cas de dépose des menuiseries existantes, les ouvrages démolis sont pris en charge par l'entreprise qui doit les traiter ou les faire traiter (traitement des déchets).

## ETUDE THERMIQUE ET STD (Simulation Thermique Dynamique)

Monsieur Castellanos commente les résultats complémentaires de quatre STD

Monsieur Castellanos indique qu'il était prévu un échantillonnage de 10 logements simulé en 3D thermique ; seulement 6 au total ont été réalisés. Les dernières STD seront réalisées.

La localisation (représentation sur les documents) des STD devra être vérifiée.

L'ensemble des 412 logements ainsi que le quartier et sa végétation ont été numérisés thermiquement afin de coller le plus possible à la réalité. Le calcul thermique d'un logement avec les ombres portées du bâtiment, l'impact des autres bâtiments et de la végétation représente des heures de calcul.

Il est demandé si les films solaires permettent une importante baisse de température. Une STD pourrait -elle quantifier cette solution ? Attention : des films solaires foncés assombrissent la pièce en permanence.

Les STD ne montrent pas d'élévation de température dans les logements par l'effet du rayonnement solaire lors qu'il n'y a pas de protection solaire, ce qui pose question. Monsieur Castellanos répond que la masse thermique joue un rôle prépondérant. Les calculs de STD sont effectués non pas sur la pièce située derrière la baie mais pour l'ensemble du logement, ce qui explique les résultats de la STD.

Concernant le facteur g (flux de l'apport solaire ENTRANT), les calculs ont été fait avec des vitrages dont le coefficient g est de 0,59. Certains vitrages ont des coefficients plus bas (0,28 à 0,22). Un BSO aurait un facteur g de 0,01 ?

La présentation de l'étude de STD est à revoir afin de la rendre compréhensible par le plus grand nombre.

## CONCLUSION

Beaucoup des demandes faites lors de la dernière réunion de la CTE ont été étudiées par l'équipe de maîtrise d'œuvre. Des précisions restent à apporter.

La préparation d'un document et d'un tableau de synthèse présentant et détaillant toutes les possibilités de protection solaire n'est pas fait (mission M6 du contrat de maîtrise d'œuvre).

Monsieur Huet souhaiterait pouvoir s'adresser à deux ou trois personnes de la CTE s'il a des questions et faire le lien avec lui.

Les membres de la CTE remercient et libèrent l'équipe de maîtrise d'œuvre.

## QUESTIONS DIVERSES

### RENCONTRE AVEC LA SERM

Monsieur de Lausun évoque la réunion très constructive avec la SERM.  
Monsieur Devalland a transmis un compte rendu de cette réunion à tous les membres de la CTE.

### COPRO DES POSSIBLES

Monsieur de Lausun nous informe d'une animation par la COPRO DES POSSIBLES le samedi 12 mars. Il va diffuser l'information.

## PROCHAINE REUNION DE LA CTE

Les membres de la CTE conviennent de se retrouver le **LUNDI 7 MARS 2022 à 17H00** dans les locaux de FONCIA.

Cette réunion permettra aux seuls membres de la CTE accompagnés de Monsieur de Lausun de définir la suite des travaux de la CTE.

La réunion se termine à 20h00.

Compte rendu établi par Messieurs Fourtet et Monier.

Le présent compte rendu est transmis aux membres de la CTE et à Monsieur De Lausun (FONCIA) qui se charge de transmettre le présent PV à l'équipe de maîtrise d'œuvre.

\*\*\*