

PORT JUVENAL
COMMISSION TRAVAUX EXCEPTIONNELS (CTE)
COMPTE RENDU DE LA REUNION DU 12 AVRIL 2022

Le Mardi 12 avril 2022, la CTE s'est réunie à 17h30 dans les locaux de Foncia.

Sont présents :

Les membres de la CTE :

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

Messieurs Monier (M3), Turquet (M10), Caucheteux (M1), Blanc (M7), Fourtet (M7), Maraux
(M6), Acquier (M7), Louis (M8), Poirier

Monsieur de Lausun (FONCIA)

Sont excusés :

Monsieur et Madame MOUNIER (M5), Messieurs Bonnet (M4), DEVALLAND (M8)

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

EAU CHAUDE

Monsieur de Lausun donne des informations sur la panne de distribution d'eau chaude. IDEX a été difficile à joindre. La remise en route est faite. Des enseignements devront être tirés de cet incident, notamment sur les difficultés rencontrées avec IDEX.

CHOIX D'UNE OU PLUSIEURS SOLUTIONS DE PROTECTION SOLAIRE ET DE MENUISERIES A PRESENTER POUR AVIS

Le tableau de synthèse transmis à tous les membres de la CTE a été renseigné par la plus grande partie des membres (16 réponses pour 19 membres). Ce tableau est commenté par Franc MONIER et discuté par les membres de la CTE.

Les échanges sont passionnés et abordent les questions de DPE (Diagnostic de Performance Énergétique), de charge financière pour les copropriétaires notamment les plus modestes, de possibilité de réalisation individuelle de protection ou de remplacement de menuiseries, d'urgence pour certains à remplacer des menuiseries de plus de 30 ans ou de se protéger du soleil...

Il a été décidé par la Commission de retenir comme solutions à présenter à la Mission Grand Cœur après avis de l'Agence Bofill :

- la solution de protection solaire par BSO (Brise Soleil Orientable) et VR (Volet roulant à lames orientables)
- la solution de remplacement de menuiserie à l'identique du dessin actuel : allège vitrée et quatre châssis sur allège ouvrants à la française, oscillo-battants ou coulissants
- l'habillage de nez de plancher permettant de cacher les coffres de BSO ou de VR et d'insérer des entrées et sorties d'air pour ventilation ou climatisation.

CoO préparera un dossier à présenter à la CTE pour avis et accord. Ce dossier sera ensuite transmis à l'Agence Bofill pour avis puis à la mission Grand Cœur.

La CTE souhaite que ce dossier soit réalisé dans un délai de trois semaines.

DOCUMENTS TRANSMIS PAR LE CABINET CoO

Monsieur Huet a transmis le 8 avril puis le 11 avril un « cahier graphique » des solutions étudiées et un tableau comparatif de ces solutions.

Les documents rendent plus lisibles les études et recherches faites, les coûts et avantages -inconvenients des solutions présentées.

Le « cahier STD » n'a pas été présenté.

Les « cahiers Atlas » et le « cahier Enquête » (déjà réalisés) n'ont pas été re-présentés par l'architecte mais transmis à la CTE par Monsieur de Lausun.

Les remarques ou améliorations suggérées sur les deux documents transmis le 11 avril sont les suivantes :

- TABLEAU
 - Toujours pas de prix par baie
 - Pas d'indication d'obligation de libération des locaux pour les scénarii lourds
 - Interrogation sur les coûts indiqués et écarts pour lesquels une explication est nécessaire : le total du coût global fenêtre et protection ne correspond pas au total du coût de la fenêtre seule et de la protection seule (écart d'environ 1 000 000 € sur des montants globaux qui s'élèvent à environ 6 000 000 € à 7 000 000 €).
- CAHIER GRAPHIQUE
 - Peut-être un sommaire des solutions étudiées ?
 - Pas de représentation du scénario demi-travée correspondant à des logements d'une trame et demie ou à des travées séparées en deux pièces
 - Pas de solution étudiée pour cacher derrière l'habillage des nez de plancher des entrées et sorties d'air pour clim individuelle éventuelle
 - Solution OF/2 : les ouvrants ne vont pas jusqu'au sol comme en solution CL4
 - Solution CL3 : problème de hauteur d'allège entre coupe et façade
 - Solution CL4 pas de représentation claire des montants des garde-corps verre

QUESTIONS JURIDIQUES

Les membres de la CTE décident de demander l'avis d'un avocat spécialisé dans les questions de copropriété. Il sera question de connaître à qui incombent les charges des travaux de protection solaire, des travaux de remplacement ou modification des menuiseries, des travaux d'habillage de nez de plancher, des travaux de climatisation ou rafraîchissement collectif ainsi que de connaître les majorités requises dans chaque cas et les risques encourus (délais de prescription, contestations...). L'analyse devra être faite pour chaque maison et pour l'Union.

Les membres de la CTE devront préparer pour la prochaine réunion une liste précise de questions à poser.

Un conseil sera demandé sur le contrat d'étude de CoO.

La copropriété a déjà travaillé avec Maître ROCHINEUX mais d'autres conseils peuvent être proposés.

ENTREVUE avec Monsieur HUET, représentant l'équipe de maîtrise d'œuvre

Madame Loudhini, Présidente du Conseil de l'Union, Monsieur de Lausun, Monsieur Monier ont rencontré Monsieur Huet le Jeudi 24 Mars à 15h00 dans les locaux de Foncia. La réunion a été difficile et tendue. Monsieur Huet a demandé un délai supplémentaire de 15 jours pour compléter son dossier : compilation des solutions étudiées, présentation pédagogique et synthétique de la STD, tableau comparatif et estimatif des solutions étudiées.

DOSSIER SERGIE

Sergie a envoyé ce jour un mail dont le contenu n'a pu être examiné en détail par Monsieur de Lausun et la Commission. Néanmoins, SERGIE souhaite connaître le niveau d'inconfort supportable (durée en jours et température) pour présenter un nouveau calcul de besoin d'eau glacée. Les membres de la CTE devront y réfléchir pour la prochaine réunion.

PROCHAINE REUNION DE LA CTE

Les membres de la CTE conviennent que la prochaine réunion de tiendra le Jeudi 5 Mai à 17h30 avec pour ordre du jour :

- questions d'ordre juridique à poser à un avocat,
- durées et températures que les résidents accepterait pour un nouveau calcul par Sergie des besoins en eau glacée
- questions diverses

La réunion se termine à 20h00.

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

Le présent compte rendu est transmis aux membres de la CTE et à Monsieur De Lausun (FONCIA) qui se charge de diffuser le présent PV aux intéressés.
