

ADAPTATION DE LA RESIDENCE PORT JUVENAL FACE AU RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

OU EN SOMMES-NOUS AUJOURD'HUI ?

Depuis plusieurs années des copropriétaires se questionnent et cherchent une solution au problème de chaleur dans les logements de la copropriété Port Juvénal. Une étude de faisabilité visant à identifier des solutions viables a été lancée suite à une décision en AGE du 1^{er} octobre 2020. En deux ans les choses ont avancé, et notamment depuis les ateliers du 8 janvier et 12 mars 2022 et les diverses réunions de travail de la Commission Travaux Exceptionnels, du Conseil de l'Union et des Conseils Syndicaux.

Nous faisons ici le point sur la démarche au 10 novembre 2022 !

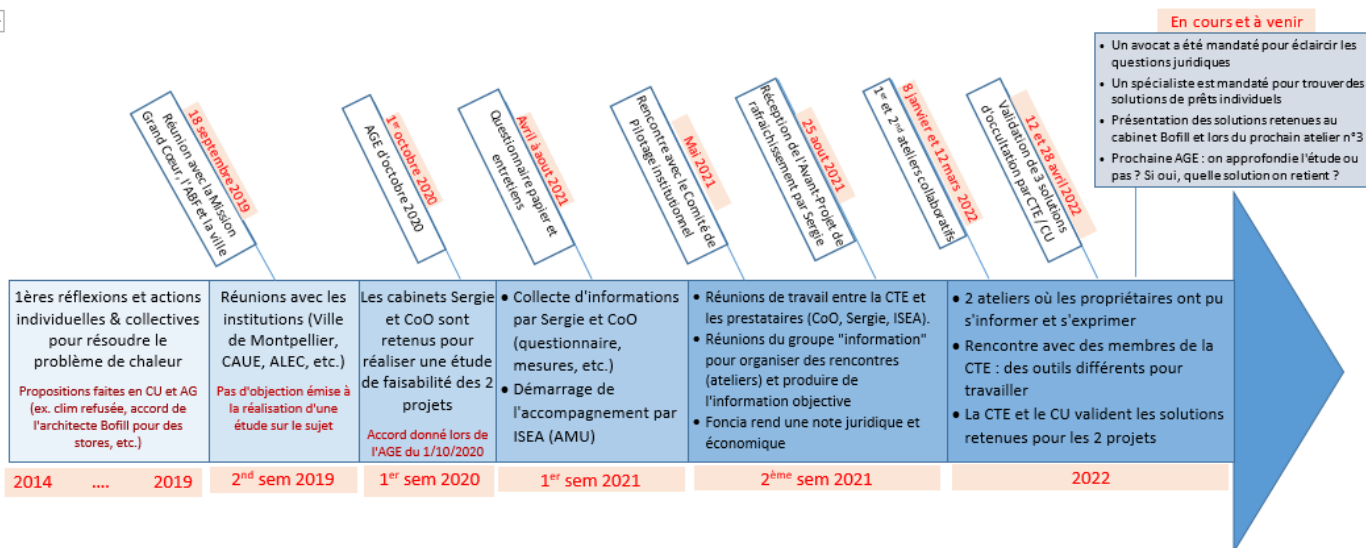
L'ensemble des documents produits au sujet des deux études sont consultables sur le site <http://projets.av2e.fr>

Ce document comporte plusieurs parties :

- 1 Historique des actions menées à ce jour
- 2 Point d'étape sur les deux projets (protection solaire et rafraîchissement)
- 3 Synthèse du questionnaire et des entretiens menés de mai à septembre 2021
- 4 Les étapes à venir

NB : ce document a été rédigé par le groupe de travail "information & organisation", composé de copropriétaires de notre résidence, membres de la Commission Travaux Exceptionnels (CTE)

1 Historique des actions menées dans le cadre de l'étude de faisabilité des projets de protection solaire et de rafraîchissement de Port Juvénal :



Légende et sigles

- CU : Conseil de l'Union (qui réunit les représentants des 9 copropriétés)
- CTE : Commission Travaux Exceptionnels, qui pilote notamment les études sur la protection solaire et le rafraîchissement
- CoO : cabinet d'architecte mandaté sur la 1^{ère} étape d'étude sur l'occultation solaire
- Sergie : société chargée de l'étude de rafraîchissement (sur la base du réseau froid de la SERM – société publique / privée de Montpellier)
- Bofill (Ricardo) : architecte qui a conçu Antigone et la résidence Port Juvénal
- AMU : Assistance à Maitrise d'Usage - replacer les usagers au cœur des projets en les associant dans la construction et les décisions à prendre
- ISEA : cabinet chargé d'accompagner la copro dans la diffusion d'une information objective et l'organisation d'événements collaboratifs

L'info en plus !

- Depuis le début, le projet représente au total près de 50 réunions de travail et rencontres, soit un équivalent de 2 personnes à temps plein pendant un an.
- La Région Occitanie soutient cette initiative en finançant 50% de la mission d'accompagnement réalisée par ISEA
- 2 ateliers ont déjà été organisés pour informer les propriétaires et recueillir leurs avis/idées dans une ambiance conviviale. **Ne manquez pas le prochain atelier !!** (date à venir)

Pour plus d'information, tous les documents utiles sur : <http://projets.av2e.fr>

Point d'étape sur les deux projets en cours – On en est où ?

Protection solaire

Il s'agit de se protéger contre la surchauffe que peut générer le rayonnement direct du soleil contre les façades exposées. Le 12 avril 2022, la Commission Travaux Exceptionnels (CTE) a validé trois solutions techniques parmi toutes celles proposées par le cabinet d'architectes CoO :

- 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.

NB : cette sélection de trois solutions a été validée le 28 avril 2022 par le Conseil de l'Union (le CU des neuf copropriétés à Port Juvénal). Les trois solutions seront présentées pour avis au cabinet d'architecture Bofill (qui a conçu la résidence) puis à la Mission Grand Cœur (qui réunit les institutionnels et collectivités concernées).

Mais aussi, sont en attente :

- Les réponses aux questions juridiques : il s'agit de préciser les règles de majorité et modalités qui permettront de prendre des décisions ensemble lors de la prochaine Assemblée Générale Extraordinaire (AGE)
- L'avis du cabinet d'architecture Bofill (concepteurs de la résidence)
- L'avis de la Mission Grand Cœur (qui réunit la Ville de Montpellier, l'Agglomération et des institutions)
- La réalisation d'un futur atelier (n°3) de présentation et d'échange autour des solutions techniques
- L'assemblée générale extraordinaire (AGE) où nous, les copropriétaires, déciderons si nous poursuivons ou pas l'étude approfondie d'une des solutions qui sera retenue en AG

Rafrâichissement

On rappelle que l'option « rafraîchissement » consiste à faire circuler de l'eau glacée produite ailleurs dans des convecteurs installés dans chaque appartement. Le CU du 28 avril 2022 a validé la solution telle que présentée par la SERM (www.serm-montpellier.fr/) le 25 avril 2022, et donc la possibilité de raccordement de notre résidence à son réseau d'eau glacée pour une puissance maximale de 1000 kW. Pour la mise en place concrète des installations, le bureau d'études SERGIE (www.sergie.fr/) a été sollicité, et a fait des calculs pour différentes options de confort thermique.

L'étude complète concernant les installations techniques, les coûts, etc. est à retrouver sur le site <http://projets.av2e.fr>

Mais aussi, sont en attente :

- Les réponses aux questions juridiques relatives au projet. Il s'agit notamment de préciser les règles de majorité, les modalités de participation de chacun etc... préalables à la prise de décisions en AGE
- L'organisation d'un atelier de présentation de la solution « rafraîchissement »
- L'AGE pour décision des copropriétaires pour la poursuite –ou non- de l'étude

En attendant des estimations financières individualisées plus précises, voici celles des cabinets SergiE et CoO :

Pour la protection solaire : sur la base des calculs préliminaires faits avec des hypothèses de prix des matériaux actuelles, les coûts étaient de l'ordre de grandeur suivant :

- 15 950 € par baie en changeant les fenêtres et en installant des volets roulants (9235€ pour les fenêtres uniquement)
- 6710€ par baie pour l'installation de Brises Soleil Orientables (BSO)
- 5 708 € par baie pour des stores.

Pour le rafraîchissement, les choses sont encore plus difficiles à estimer, car elles dépendent de la puissance retenue, du nombre de personnes raccordées ou raccordables, et des conclusions de l'étude juridique qui statueront sur le partage des coûts d'investissements entre propriétaires. Par ailleurs, les consommations individuelles seront mesurées et facturées en proportion. On peut cependant estimer que les investissements seront du même ordre de grandeur que ceux attendus pour la protection solaire, à savoir environ : 6560€ pour un studio / 11550€ pour un T2 / 14260€ pour un T3 / 18250€ pour un T4 / 22720€ pour un T5

Au rendu des conclusions à venir des questions juridiques, nous serons en situation de préciser ces questions.

Synthèse de l'enquête de 2021 : situer le problème de chaleur !

Entre mai à septembre 2021, un questionnaire a été envoyé à tous les copropriétaires de Port Juvénal. 154 personnes ont répondu à ce questionnaire (dont 87% de propriétaires et 13% de locataires). Le questionnaire a été complété par des entretiens plus poussés menés auprès de 14 personnes.

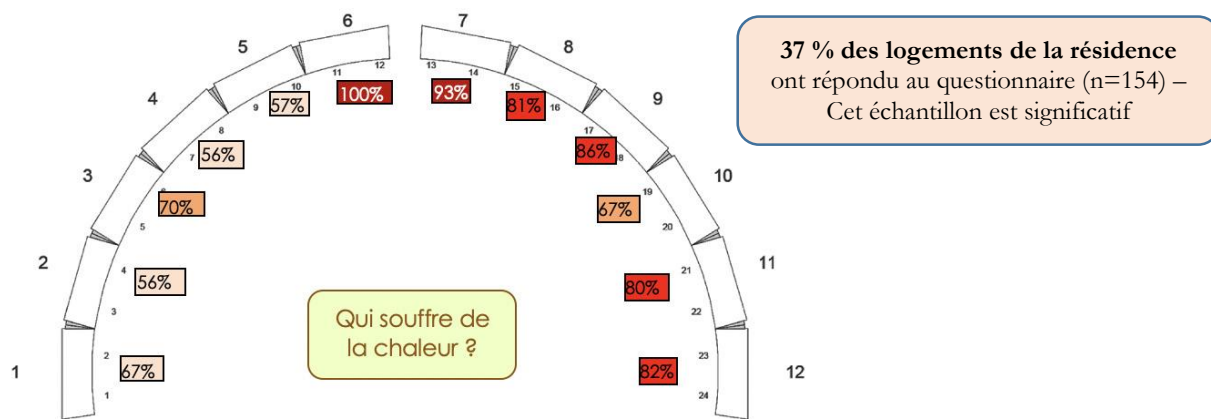


Figure 5 - Part des personnes déclarant souffrir de la chaleur selon la maison de résidence

De ces deux enquêtes, il apparaît que si la chaleur est bien le principal problème ressenti par les $\frac{3}{4}$ des résidents, le bruit en dérange plus de la moitié. Les deux gênes sont d'ailleurs liées car le bruit extérieur empêche de laisser les fenêtres ouvertes et donc une bonne ventilation du logement la nuit.

La spécificité de notre résidence, construite en arc de cercle, a comme conséquence que la chaleur ou le bruit ne sont pas ressentis de la même façon partout. *Le ressenti augmente des entrées 1 à 24, avec un pic au centre de la résidence (entrées 9 à 16) qui se trouvent dans l'axe Est/Ouest.* En outre, l'étage plus ou moins élevé, le fait que 97 logements ne sont pas « traversants » et ne peuvent donc pas bénéficier d'une ventilation efficace, la possibilité -ou non - de climatiser son logement constituent des éléments qui font que les ressentis exprimés sont complexes à interpréter.

Cependant, alors qu'il est directement lié au niveau de chaleur, l'ensoleillement n'est pas perçu comme un problème majeur. Cela peut s'expliquer du fait que l'ensoleillement conditionne la luminosité, une qualité forte de la résidence que les répondants souhaitent conserver quitte à faire un sacrifice.

Les aspects financiers entrent en ligne de compte ; *pour un certain nombre il faut trouver une solution de protection contre la chaleur pour améliorer les conditions de vie l'été ; pour d'autres, l'éventualité de devoir payer pour une solution collective qui les concernerait plus ou moins ne les motive pas ; l'équilibre « individuel/collectif » et le principe d'équité seront donc les éléments clés du projet, d'où l'importance de mener une étude juridique.*

Les copropriétaires bailleurs montrent en général un intérêt moins fort pour la démarche, une partie de leurs locataires étant des étudiants moins sensibles au bruit. *Mais une partie significative juge l'investissement utile pour maintenir ou augmenter la valeur patrimoniale du/des logements/s et stabiliser les locataires*

Au final, on distingue au moins 4 catégories de résidents :

- Ceux/celles qui souffrent de la chaleur et qui souhaiteraient voir aboutir le projet
- Ceux/celles qui en souffrent moins ou pas du tout mais qui accepteraient le projet à condition que l'information soit solide : quelles solutions et à quel coût ?
- Ceux/celles qui n'en souffrent pas et qui s'opposent au projet.
- Ceux/celles qui n'en souffrent pas mais qui ne sont pas contre le projet pour ses autres bénéfices (valeur de l'appartement, travaux d'embellissement, etc.)

4 Les étapes et actions à venir – Quelles perspectives ?!

Questions juridiques

Il nous faut connaître, avant de les mettre en place lors d'assemblées générales spécifiques, les modalités selon lesquelles les décisions seront prises par les copropriétaires : Majorité qualifiée ? Par l'Union ? Maison par maison ? etc. Ces règles ne sont pas forcément les mêmes selon que l'on parle de protection solaire (qui met en jeu l'esthétique et l'unicité du bâtiment), ou de rafraîchissement (qui exige des investissements collectifs).

Maître Rochigneux, spécialiste des questions juridiques concernant les règles de décision entre copropriétaires, a été sollicité par décision du CU et des CS du 2 juin 2022. Les questions qui lui ont été posées ont été préparées par la CTE le 05 mai 2022.

A ce jour, des éléments de réponse, écrites comme orales ont été obtenus et sont à l'étude pour définir les procédures à mettre en œuvre.

Questions économiques

Au cours d'une réunion, un courtier en prêts collectifs pour copropriétés a présenté des possibilités de financement de travaux collectifs pour tous les copropriétaires (bailleurs -résidents). Il en ressort que : c'est le Syndicat des copropriétaires qui vote la possibilité d'emprunter mais les copropriétaires ont la liberté d'adhérer ou non à ce prêt collectif au titre individuel (2 copropriétaires minimum par copropriété pour un montant d'au moins 30 000 €)

Il n'y a pas de solidarité entre les copropriétaires, au sens où si un ne paye pas son crédit, ce n'est pas la responsabilité de la copropriété et des autres propriétaires de payer à sa place.

Il n'y a pas de condition d'âge ni de santé, et possibilité de rembourser par anticipation sans pénalité

Le taux fixe garanti est celui connu le jour de l'AG / Il varie selon le montant emprunté et la durée du prêt (3, 7, 10 15 20 ans).

Un atelier collaboratif est prévu début 2023 avec les objectifs suivants :

- Informer le maximum de copropriétaires sur les solutions retenues, au niveau technique et économique, avec les informations à disposition.
- Permettre de toucher / voir les solutions techniques (avec des échantillons si possibles !)
- Echanger autour des solutions et, si possible, n'en retenir qu'une ou deux afin de faciliter la décision lors de la future AGE de 2023.

Cet atelier sera le 3^{ème} d'une démarche de concertation souhaitée par la CTE et le CU, et pilotée par Lise Gallois et Dorian Litvine qui animeront l'atelier. Plus d'information à venir

Il y a donc de nombreux éléments, techniques et financiers, qui laissent entrevoir des perspectives d'amélioration de notre confort thermique. Mais la route est encore longue.

Vous voulez en savoir plus ? Toutes les infos sur l'historique et l'évolution du projet depuis 2019 sont disponibles sur le site AV2E (<http://projets.av2e.fr>)

Ce document a été rédigé par des copropriétaires membres de l'AV2E (Association Vivre Esplanade de l'Europe) et de la Commission Travaux Exceptionnels (CTE), réunis au sein d'un **groupe de travail "Information et Organisation"**. Ce document a été validé par la CTE.

Nous remercions tous les propriétaires et personnes externes qui ont permis, au fil des actions, de faire avancer ce dossier et de rédiger ce document.

Le groupe de travail "Information et Organisation"

(composé de copropriétaires de notre résidence, membres de la CTE)