

PORT JUVENAL
COMMISSION TRAVAUX EXCEPTIONNELS (CTE)

INFORMATIONS SUR LES ACTIONS DE LA CTE PENDANT L'ANNEE 2022
Octobre 2022

Ce document d'information présente :

- LA CTE, SES MEMBRES, SA MISSION, SES OBJECTIFS
- LES TRAVAUX ET REUNIONS DE LA CTE DE DECEMBRE 2021 A OCTOBRE 2022

Ce document d'information est transmis par le Syndic FONCIA à tous les copropriétaires.

LA CTE, SES MEMBRES, SA MISSION, SES OBJECTIFS

LES MEMBRES DE LA CTE

La CTE est composée de 21 copropriétaires volontaires occupants ou bailleurs. Il n'y a pas de représentation par Maison.

Les membres de la CTE :

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

Messieurs Turquet (M10), Caucheteux (M1), Blanc (M7), Maraux (M6), Acquier (M7), Migliore (M8), Monier (M3), Mounier (M5), Devalland (M8), Louis (M8), Fournet (M7), Poirier (M6), Bonnet (M4), Casademont

La CTE est accompagnée gracieusement dans ses travaux par Monsieur de Lausun, Syndic.

SA MISSION

La CTE a pour mission d'échanger, de réfléchir et d'envisager des propositions de rafraîchissement et protection contre le rayonnement solaire des façades ouvertes vers le Lez pour l'ensemble de la Résidence.

Pour ce faire, la CTE prend connaissance :

- des études de rafraîchissement menées par SERGIE, suivant la mission qui lui a été confiée par l'AGE d'Octobre 2020
- des études de protection solaire menées par l'Agence d'Architecture CoO représentée par Monsieur Laurent Huet et ses co-traitants thermicien et économiste de la construction, suivant la mission qui lui a été confiée par l'AGE d'Octobre 2020

SES OBJECTIFS

La CTE a pour objectif :

- de vérifier que les études sont menées à leur terme suivant les contrats qui ont été arrêtés
- qu'une ou des propositions puissent être présentées aux copropriétaires

LES TRAVAUX ET REUNIONS DE LA CTE DE DECEMBRE 2021 A OCTOBRE 2022

La Commission s'est réunie 8 fois en Décembre 2021, en Janvier 2022, en Février 2022, en Mars 2022, en Avril 2022, en Mai 2022, en Septembre 2022.

La Commission est animée par un ou des membres de la CTE : Christine Loudhini, Michel Devalland, Franc Monier.

Un compte rendu de réunion est établi (Christine Loudhini, Bernard Fourtet, Franc Monier) et diffusé aux membres de la CTE et à Monsieur de Lausun, Syndic qui est chargé de faire la transmission avec la SERM et l'Agence CoO.

RAPPEL DES ACTIONS MENEES EN 2021

L'épidémie de COVID a rendu difficile le fonctionnement de la CTE.

En 2021, l'Agence CoO a effectué :

- le relevé des façades et dessiné façades et menuiseries donnant sur le Lez.
- fait des relevés de température et simulé l'impact thermique (gain de température à l'intérieur des logements) de la protection solaire et de menuiseries performantes
- étudié et estimé diverses solutions de protection solaire et de remplacement de menuiseries
- diffusé et dépouillé le questionnaire envoyé aux résidents sur leur perception de l'inconfort dû à l'absence de protection solaire (avec participation de l'AMU)

En 2021, SERGIE a étudié et estimé la faisabilité d'un rafraichissement collectif pour l'ensemble de la Résidence

LES REUNIONS DE LA CTE EN 2022

Jeudi 16 Décembre 2021

Protection solaire

Présentation par L. Huet de solutions techniques et architecturales de changement de menuiseries et de protections solaires.

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

La CTE considère que ces études sont incomplètes et demande à ce qu'elles soient complétées.

L'Agence CoO a tenté sans succès de se rapprocher du Cabinet Bofill.

Rafraichissement

La SERM (qui pourrait fournir de l'eau glacée comme elle fournit de l'eau chaude) demande des compléments d'information à SERGIE.

Lundi 17 Janvier 2022

Compte Rendu de la réunion d'information du 8 janvier 2022 menée avec l'AMU (Assistance à la Maitrise d'Usage, Mme Lise Gallois et Mr Dorian Litvine).

Cette réunion a rassemblé plus de 70 personnes.

Protection solaire

Les membres de la CTE font le point sur les missions réalisées, incomplètes ou restant à faire de l'Agence CoO.

Questions diverses

Remplacement des menuiseries : un cahier des charges serait nécessaire

Approche juridique : les avis de Foncia et de l'Arc sont divergents

Lundi 14 février 2022

Protection solaire

L'architecte Monsieur Huet et son équipe répondent aux questions qui leur ont été transmises précédemment. Des explications sont fournies sur les propositions architecturales, l'estimation des coûts, le triple vitrage, la protection phonique, les durées d'intervention et de chantier, l'étude thermique, etc..._

Rafraichissement

Réunion très constructive avec la SERM.

Copro des Possibles

Une animation par la COPRO DES POSSIBLES est prévue le samedi 12 mars.

Lundi 7 mars 2022

Mission de l'équipe CoO représentée par Mr Huet, Architecte

Le CU est mécontent et inquiet du travail de ce prestataire. Un courrier sera transmis à ce sujet et une rencontre avec l'architecte pourra être envisagée.

Tableau comparatif et grille d'analyse

Les membres de la CTE renseignent ce tableau comparatif et d'analyse des solutions de protections solaires et de changement des menuiseries.

Informations financières et juridiques

Un courtier en prêt collectif pourra être rencontré.

Mr Blanc fait le point sur les règlements intérieurs des Maisons.

Mardi 12 avril 2022

Protection solaire et menuiseries

La CTE arrête le principe de protection solaire et menuiserie : BSO (Brise Soleil à lames Orientables et relevables) et en deuxième choix Volet Roulant à lames orientables, habillage de nez de plancher permettant entrées et sorties d'air, menuiseries en aluminium ou PVC de même dessin que l'existant avec possibilité d'avoir 4 fenêtres au lieu de deux. L'architecte Huet doit préparer un dossier à transmettre, après avis de la CTE, au cabinet Bofill pour avis. L'architecte Huet a complété, toujours de façon incomplète néanmoins, ses études.

Une réunion tendue de mise au point avec Monsieur Huet s'est tenue le jeudi 24 mars 2022 en présence de Mme Loudhini et Mrs Monier et de Lausun.

Questions juridiques

Les membres de la CTE décident de demander l'avis d'un avocat spécialisé dans les questions de copropriété

Rafraichissement

La SERM demande à SERGIE une nouvelle étude en regard du seuil d'inconfort défini par la nouvelle réglementation.

Jeudi 5 Mai 2022

Questions juridiques

Cette réunion est consacrée à préparer les questions à poser à Maître Rochigneux, avocat : les travaux de rafraichissement, protection solaire, menuiseries, habillage des nez de plancher sont-ils collectifs ou individuels ?

Réunion de Juin 2022

Cette réunion n'a pu être pour raison d'empêchement de Monsieur Huet, architecte.

Mardi 6 Septembre 2022

Protection solaire

La proposition de protection solaire et menuiserie a été transmise par Mr Huet architecte au Cabinet Bofill. Aucune réponse n'a encore été reçue. Échanges techniques avec l'architecte notamment sur la nécessité ou non de faire changer ou non les menuiseries avant la réalisation des protections solaires extérieures. La CTE pose la question du coût financier pour beaucoup insupportable s'il fallait en même temps changer menuiseries et poser les protections solaires. L'idée de dissocier remplacement des menuiseries et pose de protections solaires est suggérée.

Rapports avec la Mairie de Montpellier

Des contacts sont noués.

Questions juridiques

Pas encore de réponses de l'avocat aux questions posées.

Mardi 27 Septembre 2022

Questions juridiques

Examen des premières réponses de Maître Rochigneux en sa présence : protection solaire, rafraichissement, propriété intellectuelle.... Cette réunion permet aussi que Maître Rochigneux comprenne les difficultés et enjeux des résidents.

Le Lundi 10 octobre 2022, les membres désignés par la CTE, Michel Devalland et Franc Monier, assistés de Christine Loudhini et Michel de Lausun se sont réunis avec Mr Huet pour préparer la réponse aux demandes du Cabinet Bofill, demandes reçues le 23 septembre 2022. Cette réponse nécessite un travail de Mr Huet (en cours).

OBJECTIFS ESPERES POUR FIN 2022 DEBUT 2023
--

Protection solaire

D'ici mi-novembre, obtenir un accord de principe du Cabinet Bofill sur la proposition de la CTE : BSO de protection solaire, traitement des nez de plancher, dessin des menuiseries
Présenter la proposition à la Mission Grand Cœur avant la fin 2022

Établir un cahier des charges de remplacement des menuiseries à soumettre aux votes du CU et des copropriétés

Questions juridiques

Pour mi-novembre, obtenir les réponses de l'avocat et pouvoir indiquer à qui incombe la charge des travaux collectifs ou individuels

Rafraichissement

Pas d'objectifs techniques définis à ce jour, mais connaître à qui incomberait la charge des travaux collectifs ou individuels

Poursuite des études

Votes au 1^{er} trimestre 2023 pour décider ou non de la poursuite des études visant à réaliser les protections solaires notamment.