

PORT JUVENAL
COMMISSION TRAVAUX EXCEPTIONNELS (CTE)
COMPTE RENDU DE LA REUNION DU 16 NOVEMBRE 2023

Le jeudi 16 novembre 2023, la CTE s'est réunie à 17h00 dans les locaux de Foncia.

Sont présents :

Les membres de la CTE :

Mesdames Loudhini, Auriol, Mounier, Cicard, Bruguier

Messieurs Maraux, Poirier, Blanc, Devalland, Acquier, Monier, Crozat, Cicard, Morice, Viver, Lavastre, Turquet

Madame GOPAL (FONCIA)

Sont excusé(e)s :

Monsieur Louis, Caucheteux, Issad

Mesdames Fourquier, Legros, Mazonq

RAPPEL DE L'ORDRE du JOUR

Madame GOPAL rappelle l'ordre du jour :

- La proposition de prestation de MBI pour la rédaction d'un cahier des charges de remplacement des menuiseries
- Le devis de repérage amiante avant travaux

Madame Gopal souhaite que les membres de la CTE puissent débattre de ces thèmes et que la Commission donne un avis aux membres du CU.

Préalable

Madame Gopal indique avoir reçu le courrier d'accord de principe de l'Atelier Bofill sur la proposition de protection solaire (BSO) conditionné par la validation du prototype BSO par l'Atelier Bofill. Ce courrier a été transmis aux membres de la CTE et du CU.

Madame Gopal a reçu Monsieur Tamisier, gérant de CoO. Celui-ci a indiqué que son agence ne s'engagerait pas dans une tranche conditionnelle et que sa mission prendrait fin après la restitution en AGE de l'étude (tranche ferme du contrat). Monsieur Tamisier souhaiterait rencontrer les membres de la CTE pour faire le point sur le travail réalisé par CoO. Les membres de la CTE reconnaissent le travail effectué et acceptent le règlement de la note d'honoraires présentée. Le solde des honoraires sera payé par l'Union à la fin de l'étude.

A la question (Monsieur Cicard) du planning futur de l'opération de protection solaire (phasage, prototype, AGE...), Madame Gopal indique que la prochaine étape sera la rencontre avec la MGC (Mission Grand Cœur).

Monsieur Devalland rappelle que le prototype pourrait être financé à 40 % par la Région. Il informe, dans le cadre du plan climat, de l'ouverture de soutiens à des travaux permettant d'améliorer le confort d'été dans le cadre de rénovation d'ampleur, en finançant des solutions passives telles que les protections solaires de parois vitrées.

La rédaction d'un cahier des charges de remplacement des menuiseries

Compte tenu de ses obligations, Madame Gopal explique l'urgence de la réunion et le délai court de convocation.

Madame Gopal rappelle que les travaux de menuiseries sont des travaux rentrant dans le cadre de la gestion courante d'une copropriété.

La rédaction d'un cahier des charges permet de cadrer les travaux et les récents remplacements non conformes de menuiseries montrent bien la nécessité et l'urgence d'un tel document.

Monsieur Crozat s'inquiète de la pose de menuiseries neuves sur un support ancien. Il pense que la partie de la façade habillant le nez de plancher et situé entre deux niveaux (sauf le dernier niveau) pourrait être abimé, vétuste et non étanche.

Monsieur Monier pense que ce point il conviendra de préciser dans le descriptif des travaux que l'entreprise devra s'assurer de la qualité du support.

Monsieur Crozat demande des explications sur le choix de MBI et trouve que les honoraires de rédaction d'un CCTP (Cahier des Clauses Techniques Particulières) ou descriptif de travaux ne sont pas onéreux.

Madame Gopal explique que MBI, lors de la présentation de son offre pour le PPT (plan pluriannuel de travaux), a fait une très bonne impression et qu'il a été jugé judicieux de confronter son offre à celle de CoO.

Madame Loudhini demande si la vérification de l'état des bandeaux ne ferait pas partie des éléments contrôlés dans le cadre du PPT.

Madame Gopal donne des explications sur le contenu d'un PPT.

Plusieurs participants pensent indispensables d'informer les copropriétaires sur les démarches à faire pour le remplacement des menuiseries, travaux laissés à la décision de chacun et indépendants d'éventuels de travaux de protection solaire.

Le choix du fournisseur des profilés des menuiseries est abordé : faut-il l'imposer ou non ? Il semble que la description des menuiseries suffirait à s'assurer que les menuiseries soient similaires quelque soit l'entreprise de fabrication et de pose.

Madame Gopal aborde la question de dépôt de demande de travaux ou DP (Déclaration Préalable) lors du remplacement des menuiseries à l'identique.

Monsieur Monier donne lecture du texte de référence (site du gouvernement) : « En créant une ouverture ou en changeant vos fenêtres, vos volets et/ou votre porte par un **autre modèle**, vous modifiez l'aspect extérieur du bâtiment. Vous devez déposer une déclaration préalable de travaux (DP) ».

[Service-Public.fr](https://www.service-public.fr)
[https://www.service-public.fr › particuliers › vosdroits](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits)

Par conséquent, les menuiseries étant conservées à l'identique, une DP n'est pas nécessaire.

Madame Gopal demande aux membres de la CTE de donner leur avis sur :

- Dépôt de DP : à l'unanimité, la CTE est favorable à ce que ne soit pas déposée de DP
- Mission à confier à MBI pour la rédaction d'un cahier des charges pour un montant de 3850€ ttc : avis favorable à l'unanimité des présents et représentés.

Madame Gopal clôt la réunion et précise qu'un lien de vote par internet sera transmis aux membres du CU.

PROCHAINE REUNION DE LA CTE

Aucune date de réunion n'a été arrêtée.

La réunion se termine à 19h00.

Compte rendu établi par Franc Monier et relu par Mme Loudhini, Mme Gopal et Mr Devalland.

Le présent compte rendu est transmis aux membres de la CTE et à Madame GOPAL (FONCIA).
