**HISTORIQUE des actions et étapes des projets d’étude protection solaire et rafraîchissement**

**au 01 décembre 2023**

**2014-2019** : *1ères réflexions et actions visant à résoudre la problématique de la chaleur (initialisation) : plusieurs essais pour trouver une solution à la chaleur : propositions faites en CU et AG (ex. clim refusée, accord Bofill pour les stores le 11 décembre 2015, etc.)*

**2019 2nd semestre** *: initialisation du projet et réunions avec les institutions (Ville, MGC, ALEC, etc.)*

* **28 juin** : rencontre initiale Alec (Agence Locale de L'Énergie et du Climat Montpellier Métropole)  et Caue 34 (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement 34).
juillet – septembre  : 6 réunions (Alec – Caue34 – Union – Av2e) pour formaliser le projet et préparer la rencontre Mission Grand Cœur – Architecte Bâtiment de France - ville de Montpellier – 3M (Montpellier métropole)
* **18 septembre** : réunion groupe de travail : MGC-ABF–ville de Montpellier- Métropole- syndic Foncia et représentants CU + CTE : avis très favorable est donné à la démarche et au projet dont les objectifs confrontent à la fois le respect architectural et patrimonial et l’adaptation des bâtiments au changement climatique (avec notamment l’amélioration du confort d’été)
* **25 septembre** : rencontre à l’initiative de l’AV2E avec la SERM pour se raccorder à son réseau froid et pouvoir rafraichir les appartements en été
* **Octobre – décembre** : 4 réunions (Alec – Caue34 – Union – Av2e) rédaction cahier des charges pour le recrutement d’un cabinet d’architecture – petite annonce moniteur – sélection cabinets d’architecture pour audition jury

**2020 1er semestre** : *sélection du cabinet d'architecte pour mener l’étude sur la protection solaire*

* **24 janvier** : réunion CTE pour préparation AGE pour décider du lancement ou pas des 2 études : protection solaire et rafraîchissement
* **27 février :** audition des 6 cabinets d’architectes retenus pour décider du cabinet qui conduira l’étude – CoO retenu
* **03 février** : intervention Patrick Vignal -député de l’Hérault – auprès de la présidente de la région Occitanie pour que les aides pour la protection solaire dans les DOM (département outre-mer) soient étendues à la Métropole de Montpellier
* **05 mars :** accord CU + CS pour retenir le cabinet d’architecture COo

**2020 2nd semestre :**

-*AGE pour autoriser le financement des 2 études*

*- engagement du contrat avec le cabinet d’architecture*

 **- 01 octobre :** (report de l’AGE prévue le 01 IV 2020 du fait de la crise sanitaire) AGE (à la majorité : 9 /12) autorise le financement des 2 études :  protection solaire -CoO – rafraîchissement -SergiE

 **- 19 octobre :** demande de rdv avec Mme Maryse Faye adjointe à l’urbanisme – sans retour -

 **- 27 novembre :** réunion CTE : mise en œuvre du contrat à passer avec CoO – des 1ères étapes : cartographie -questionnaire – STD – définir les modes de communication sur les projets avec l’ensemble des copropriétaires
 **- 18 décembre 2020** : signature contrat du cabinet d’architecture COo (après délai de 2 mois d’action en nullité)

**2021 1er semestre :**

* *Collecte d'informations par CoO (architecte) (questionnaire, mesures thermiques, etc.) et SergiE*
* *Démarrage mission d'accompagnement ISEA (AMU)*

**- Janvier – février** : CoO : analyse et connaissance du bâti (M1)

**- Mars :** CoO : réalisation questionnaire auprès des résidents (M2) intégration questions ouvertes (boitage réalisé par l’Av2e)

* **02 mars** : rencontre Mme Isabelle Le Vannier directrice de la transition énergétique et écologique à la Métropole
* **24 mars** : réunion CTE : historique des projets- définition du rôle des intervenants – validation questionnaire – préparation AGE
* **29 mars :** réunion CU + CS en visioconférence : point sur les projets- préparation rencontre institutionnels : MGC
* **04 mai** : à l’ALEC : réunion préparatoire à la rencontre du comité de pilotage institutionnel
* **19 mai :** MGC : rencontre MGC – ABF – syndic Foncia- Alec -Caue34 – représentants CU + CTE :
* Avis incontournable de Ricardo Bofill
* Droit de regard important du politique, de la ville sur le changement d’image de la ville
* Intérêt d’une prochaine réunion réunion avec les acteurs concernés suite à l’avis de Ricardo Bofill
1. **2nd semestre**

*- Réunions de travail entre la CTE et les prestataires de l'étude (CoO, SERGIE, ISEA) : X réunions de présentation du travail CoO, Y réunions de validation des scénarii CoO et Sergie,*

*- Réunions du groupe information avec ISEA (document support d'information, ateliers, etc.)*

*- Rendu note foncia sur le juridique et les prêts collectifs pour financer les travaux*

**- Juillet :** CoO : pose de sondes thermiques qui permettront un relevé en ligne des données qui permettra de recaler la SDT avec les valeurs réelles de température (M5)

* **08 juillet** : courrier Foncia : point d’avancement des 2 études et sur la mission AMU – ISEA
* **03 août :** courrier CoO – cabinet Bofill- pour présentation des hypothèses de travail(M4)
* **25 août** : réception APS SergiE – rendu de l'avant-projet de rafraichissement par Sergie (a regarder)
* **Juillet – août :** « groupe organisation » réalisation de 14 entretiens au sein de la copro et réalisation d'une synthèse des entretiens et questionnaire
* **06 septembre** : réunion CTE -CoO - animation ISEA – mise au point des scénarios (M3)
* **10 septembre** : note Foncia sur les prêts bancaires et les subventions
* **15 septembre :** note juridique Foncia sur les 2 projets
* **19 septembre 2021 :**
* **10 octobre** : note de synthèse ISEA des 154 questionnaires et 14 entretiens réalisés pour définir les besoins des copropriétaires (M1)
* **11 octobre** : « groupe organisation » : clarifier le rôle de ce groupe- - clarifier le périmètre de notre mission, des facilitateurs (ISEA) dans ce cadre - - se répartir les tâches - - ébaucher un calendrier des principales prochaines étapes (en particulier les dates de 2 rencontres avant l’AGE) - clarifier le traitement des informations à diffuser aux copropriétaires (résultat des questionnaires, des entretiens, études…)
* **14 octobre** : réunion CTE : décisions : la CTE devient pilote des différents dossiers (protection solaire – rafraîchissement – AMU) qui seront présentés en CU. La CTE prend en charge l’organisation administrative des dossiers (documentation – invitation – planning) - Foncia en assure la logistique. La CTE se réunira une fois par mois pour faire le point sur l’avancée des dossiers - ISEA aura en charge la préparation et l’animation des ateliers et de l’AGE
* **22 octobre :** accord de la Région pour un financement de 50 % de la mission d'accompagnement par ISEA à hauteur de 22 380 €
* **25 octobre :** réunion CTE -CoO : retour phase de consultation des fabricants – suite mise au point des scénarios(M3)
* **08 novembre** : réunion CTE – SergiE pour présentation APS et explications « groupe organisation » préparation atelier AMU du 08 I 2022 – point sur les études
* Relance Av2e - cabinet Ricardo Bofill sur les propositions faites par CoO pour débloquer la situation
* **11 novembre** : retour positif cabinet Bofill, en attente de documents complémentaires, attiré par :

\* La solution qui reproduit les fenêtres existantes, avec le même dessin des fenêtres existantes mais en double vitrage + système de brise-soleil horizontaux sur des coulisses

\* La solution avec deux grandes baies coulissantes intégrant le même calepinage des fenêtres + garde-corps vitré + système de brise-soleils horizontaux sur des coulisses.

 - **Du 15 au 25 novembre :** point d’étape sur les 2 projets aux 9 CS – distribué en séance et annexé à chaque convocation à l’AG

 **- 06 décembre** : rencontre juriste ARC pour avoir son analyse juridique sur les 2 projets en cours

 **- 07 décembre :** réunion Foncia CoO : présentation scénarios argumentés chiffrés (M6)

 **- 09 décembre :** « groupe organisation » : préparation atelier AMU du 08 I 2022 – réalisation 4p pour faire le point sur le questionnaire et les études – organisation à mettre en place (affiches – inscriptions -…)

 **- 14 décembre :** validation SergiE pour le passage des canalisations du réseau secondaire par les GT et non les garages

* Réalisation grille analyse projet protection solaire
* **16 décembre :** réunion CTE -CoO : présentation compléments scénarios argumentés chiffrés + présentation résultats STD + estimation des coûts et travaux pour les menuiseries et protections solaires (M5 - M6)

**2022 1er semestre :**

* *Mise en œuvre AMU par le groupe organisation : réalisation 3 ateliers*
* *Sélection des solutions à retenir pour les 2 projets*
* *Synthèse SDT*
* *Production scénarios par CoO*
* **04 janvier :** « groupe organisation » : finalisation organisation et déroulement (rôle de chacun) de l’atelier du 08
* **08 janvier :** atelier n°1 : point d’étape sur les principaux éléments du questionnaire et des 2 études en cours (distribution d’un 4 pages)
* **14 janvier :** « groupe organisation » : débriefing atelier du 08 I – mise en place questionnaire d’évaluation – bilan de fonctionnement du groupe - évaluation suite mission AMU à présenter en CTE et CU
* **17 janvier :** réunion CTE : point sur l’atelier AMU du 08 I. Point de situation et de satisfaction sur les différents modules réalisés par CoO après 1 an
* **27 janvier :** réunion CU + CS : accord poursuite AMU avec ISEA
* **04 février :** rencontre SERM pour analyse et propositions suite à l’étude SergiE
* **11 février :** « groupe organisation » : retour CTE -CU – préparation atelier de la copro des possibles du 12 II (organisation – communication – location salle)
* **14 février :** réunion CTE- CoO : présentation par l’ensemble de l’équipe de maîtrise d’œuvre des questions posées par la CTE sur l’ensemble du projet (M5 - M6)
* **28 février :** « groupe organisation » : débriefing atelier de la copro des possibles du 12 II – préparation atelier de la copro des possibles – CTE du 12 III
* **07 mars :** CTE : rédaction courrier CoO – accord versement honoraires – réalisation tableau comparatif et grille d’analyse des solutions de protection solaire et de menuiseries
* **12 mars :** atelier n°2 La Copro des Possibles : point sur les étapes conduisant aux décisions finales sur les 2 projets -point d’étape sur les 2 études en cours – jeu permettant de sensibiliser et répondre aux questions concernant la rénovation en copro – recueil des idées pour mieux informer les propriétaires
* **22 mars :** atelier n°3 La Copro des Possibles - CTE : pour mieux travailler ensemble sur nos besoins en termes de pratiques de travail (organisation, communication, mode de réunion. Avec pour sujet de travail "les besoins pour bien préparer la future AGE au sujet du projet de rafraichissement" - Avancer sur la méthode et les pratiques (le comment).
* **29 mars :** « groupe organisation » mise en place des éléments de communication à l’ensemble des copropriétaires

**\***Document technique qui fait le point sur les études (après CTE du 12 IV)

\*Frise (en arrête) sur les principaux moments du projet – genèse du projet -

\*Glossaire des mots techniques et acronymes utilisés

\*Synthèse des entretiens et questionnaires

* **12 avril :** la CTE retient 3 solutions à approfondir et à présenter au cabinet Bofill - Il a été décidé par la CTE 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.
* **25 avril :** réunion SERM pour un complément d’information sur les documents reçus et définir la puissance optimale dans le cadre d’un rafraîchissement
* **28 avril :**
* Accord CU sur les 3 solutions retenues par la CTE à présenter à la Mission Grand Cœur après avis de l’Agence Bofill (voir ci-dessus)
* Suite réunion avec la SERM du 25 IV accord sur la solution retenue : le rafraîchissement -eau glacée- proposé par la SERM pour une puissance maximale de 1000 kW. Refus devis SergiE pour refaire les calculs des coûts des matériaux avec la puissance Serm
* **05 mai :** CTE sur les questions juridiques, sur les solutions retenues pour les 2 projets, à poser à l’avocat avant AGE
* **11 mai :** production CoO
* Cahier de scénarios
* Récapitulatif des scénarios
* Synthèse SDT
* **02 juin :** réunion CU+CS
* Accord pour intervention avocat sur le volet juridique des 2 projets
* Annulation pour raison de santé de l’intervention d’un courtier en prêts collectifs pour financer des travaux en copropriété – à reconduire à la rentrée
* **03 juin :** conférence sur le réchauffement climatique
* Intervention ingénieure Météo France sur : « le changement climatique et ses conséquences en milieu urbain languedocien »
* Intervention Alec sur « les composantes du confort estival en appartement »

**2022  2nd semestre**

* *Envoi scénarios CoO au cabinet Bofill*
* **28 juillet** : proposition scénarios Coo au cabinet Bofill
* Cahier de scénarios
* Synthèse SDT
* **06 septembre :** réunion CTE : relance cabinet Bofill
* **07 septembre** : relance cabinet Bofill avec pour complément des coupes à l’échelle de 1/20 montrant la saillie de l’encoffrement des divers scénarios
* **23 septembre**: retour cabinet Bofill sur les propositions faites par CoO
* **27 septembre :** rencontre avec Maître Rechigneux, avocat à la cours, spécialiste des questions de copropriété, sollicité par décision du CU et des CS en date du 2 juin 2022. Cette première réunion a surtout permis de bien formaliser les questions en débat sur le plan juridique pour les décisions et le financement des travaux des 2 projets. M. Rechigneux nous fera parvenir, après étude, un document en réponse à l’ensemble des questions posées
* **29 septembre : information sur les prêts collectifs** pour les copropriétaires qui ne peuvent, ou ne veulent pas autofinancer des travaux votés en AG.
* *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.*
* *Il n’y a pas de solidarité entre les copropriétaires.*
* *Les prélèvements s’effectuent sur le compte du copropriétaire : L’emprunt s’effectue au niveau de chaque copropriété ; il doit atteindre ou dépasser 30 000 € et concerner au moins 2 copropriétaires de chaque copropriété*
* *Une condition : être à jour d’au moins un semestre de charges et ne pas être interdit de crédit*

*Si ces conditions ne sont pas réunies un prêt individuel peut être proposé, mais à un taux moins intéressant*

*- Pas d‘étude de solvabilité en deçà d’un emprunt de 47 500 € .*

*- Pas de condition d’âge ni de santé Possibilité de rembourser par anticipation sans pénalité. Les mensualités comprennent la mensualité de base et les frais de garantie (Casden)**Le taux fixe garanti est celui connu le jour de l’AG (l’actuel est entre 0 91 et 1,91 %) : Il varie selon le montant emprunté et la durée du prêt (3, 7,10, 15 ou 20 ans). Les mensualités sont calculées individuellement. Un barème est adressé pour info avant l’AG.*

*Cette possibilité de prêt collectif s’adresse aux propriétaires bailleurs comme aux propriétaires occupants (frais de dossier de 150 à 250 € par copropriétaire adhérent)*

*Les prêts sont versés environ 70 jours après l’AG (1 mois envoi du PV de l’AG + délai de déblocage des fonds).*

* **10 octobre :** les membres désignés par la CTE, Michel Devalland et Franc Monier, assistés de Christine Loudhini et Michel de Lausun se sont réunis avec le cabinet CoO pour préparer la réponse aux demandes du Cabinet Bofill du 23 septembre 2022.
* **17 novembre :** réunion CTE sur la réponse à apporter au cabinet Bofill pour les solutions retenues
* Accord sur les fenêtres en rénovation individualisée d'où accord pour un cahier des charges à réaliser par CoO validation Cu et vote en AGS
* Accord pour la présentation des 3 scénarios de protection solaire (BSO - stores -BSO + stores) au cabinet Bofill mais demande à CoO d'un dossier argumenté avec l'ensemble des contraintes techniques pour la rencontre en VC
* Accord pour le 4 pages et le site - <http://projets.av2e.fr> - dans le courrier d'envoi aux copropriétaires sera indiqué le mdp : **esplanade**
* **Du 21 novembre au 01 décembre :** point d’étape sur les 2 projets aux 9 CS – distribué en séance et annexé à chaque convocation à l’AG
* **08 décembre :** réunion CU où il est fait le point sur les 2 projets : protection solaire et rafraîchissement

**2023 1er semestre**

* **Du 23 février :** proposition de visio-conférence avec le cabinet Ricardo Bofill pour le 10 mars à 11 h dans les locaux de Foncia. Rdv à 9h 15 pour préparation de la réunion avec M.Huet.
* **Du 10 mars :** visio-conférence avec le cabinet Ricardo Bofill qui valide les solutions proposées par CoO sur la base des propositions de la CTE et du CU à savoir :
* A titre individuel : le remplacement des menuiseries à l’identique du dessin actuel : allège vitrée et quatre châssis sur allège ouvrants à la française, oscillo-battants suivant un cahier des charges validé par le CU le 23 novembre 2023
* A titre individuel : la protection solaire par BSO (Brise Soleil Orientable) suivant un cahier des charges à valider
* La pose d’un prototype BSO pour évaluer l’apport du système en termes de protection solaire et présenter la solution retenue de façon concrète aux copropriétaires (relevés de température jour et nuit - visite appartement témoin)
* S’impose à tous les copropriétaires : l’habillage de nez de plancher permettant de cacher les coffres de BSO et d’insérer des entrées et sorties d’air pour la ventilation.
* **Du 23 mars :** résultats de la visio-conférence du 10 mars et des travaux de Me Rochigneux
* **Du 17 avril :** réunion CTE
* M.Castellanos informe de façon claire et compréhensible les résultats de l’étude de SDT. Ce dernier transmettra un dossier « plus pédagogique « de son étude.
* Mrs Gerin et Monier informent les membres de la CTE des démarches et contacts établis avec l’Atelier Bofill :

 \* Novembre 2022 : demande de la CTE à Mr Huet de l’établissement d’un document explicatif à l’intention de l’Atelier Bofill

\* Décembre 2022 : transmission par Mr Huet de ce document à l’Atelier Bofill et demande de réunion

 \* 10 mars 2023 : réunion avec l’Atelier Bofill (Mme Manzanares) en visio-conférence.

  \* 13 avril 2023 : Mr Huet transmet les cahiers des charges et renseignements demandés par le cabinet RB

*Le document de réponses à établir rapidement par Mr Huet devra être revu et comportera :*

* *Une introduction rappelant les trois demandes de cahier des charges*
* *Un cahier des charges de remplacement des menuiseries en mode rénovation*
* *Un cahier des charges de fourniture et pose de BSO*
* *Un cahier des charges de fourniture et pose d’habillage des coffres de BSO et de nez de plancher (condition préalable à toute pose de BSO et s’appliquant à l’ensemble de la résidence)*
* *Une conclusion dans laquelle pourrait être proposée la mise en place d’un prototype grandeur nature de BSO et d’habillages*
* **Du 27 avril :** réunion CU sur leretour de la CTE du 17 avril où M.Castellanos a informé de façon claire et compréhensible les résultats de l’étude de SDT
* **Du 09 juin :** réunion CTE : la majorité des membres présente (11/13) approuve le dossier de CoO a envoyer au cabinet Ricardo Bofill : courrier d’accompagnement + la description des principes menuiseries, protection solaire et habillage des nez de plancher .

**2023  2nd semestre**

* **Du 17 octobre**: rencontre avec le cabinet MBI pour la réalisation du cahier des charges detinés au remplacement à l’identique des menuiseries, demandé par le cabinet Ricardo Bofill, pour respecter la modénature de la résidence. Foncia se chargera du chiffrage du « repérage de l’amiante »

La CTE à la majorité des membres présents indique ne plus vouloir continuer sa relation contractuelle avec M. Huet au-delà de la tranche ferme en cours. Foncia informe du départ de M. Huet du cabinet CoO avec qui Cathy Gopal prendra l’attache de son dirigeant pour solutionner à l’amiable la situation.

* **Du 15 novembre**: Le RBTA (Ricardo Bofill Taller Arquitectura) confirme son accord de principe sur la base des accords du 10 mars 2023. Cet accord est conditionné à la validation du prototype BSO par RBTA.
* **Du 16 novembre**: réunion CTE qui donne un avis favorable, à l’unanimité, pour la réalisation par le cabinet MBI d’un cahier décharge qui permettra un changement identique des menuiseries sur la résidence
* **Du 24 novembre**: réunion CU qui valide (9/12) la réalisation du cahier des charges par le cabinet MBI