

PORT JUVENAL
COMMISSION TRAVAUX EXCEPTIONNELS (CTE)
COMPTE RENDU DE LA REUNION DU 26 MARS 2024

Le mardi 26 mars 2024, la CTE s'est réunie à 17h30 dans les locaux de Foncia.

Sont présents :

Mesdames Loudhini, Mounier, Monier, Constantin, Chalvet
Messieurs Louis, Maraux, Blanc, Monier, Morice, Turquet, Fournet, Caucheteux, Devalland, Crozat

Madame GOPAL (FONCIA)

Sont excusé(e)s :

Mesdames Mazenq, Fourquier
Monsieur Poirier

La réunion est ouverte par Madame Gopal.

RAPPEL DE L'ORDRE du JOUR

- 1 accueil des nouveaux membres et liste complète des membres
- 2 rappel du rôle de Foncia au sein de la CTE
- 3 rappel du cadre de l'étude de faisabilité et rappel de la mission confiée à CoO par l'AGE
- 4 rappel des règles de fonctionnement de la CTE : animateur de l'année, compte rendus et diffusion de ceux-ci, relations avec Mr Huet, relation avec la MGC, Bofill
- 5 compte rendu de la réunion MGC tenue en février 2024
- 6 le prototype : état des coûts, localisation, planning...
- 7 échanges sur les BSO
- 8 comment informer l'ensemble des copropriétaires des travaux de la CTE
- 9 questions diverses
- 10 clôture de la réunion

| | |
|---|--|
| 1 | accueil des nouveaux membres et liste complète des membres |
|---|--|

Madame Gopal accueille les nouveaux membres et donne la liste des membres de la CTE :
Mesdames Auriol, Bruguier, Chalvet, Constantin, Fourquier, Loudhini, Mazonq, Mounier
Messieurs Acquier, Blanc, Caucheteux, Crozat, Devalland, Fournet, Lintanf, Louis, Maraux,
Monier, Morice, Poirier, Turquet

| | |
|---|--|
| 2 | rappel du rôle de Foncia au sein de la CTE |
|---|--|

Madame Gopal rappelle que Foncia n'est pas porteur du projet protection solaire. Madame Gopal assiste aux Commissions pour éventuellement répondre à des questions de gestion de la Résidence ou éclairer les copropriétaires sur des questions de fonctionnement de la copropriété.

Le compte rendu de cette réunion sera établi par Franc Monier assisté de Michel Devalland.

| | |
|---|---|
| 3 | rappel du cadre de l'étude de faisabilité et rappel de la mission confiée à CoO par l'AGE |
|---|---|

Madame Loudhini et Mr Devalland retracent l'historique du choix du maître d'œuvre (2019 appel à candidature national, une vingtaine de dossiers reçus, quinze dossiers jugés recevable, choix par l'AGE fin 2020 de CoO (Architecte en charge du dossier Mr Huet) car c'était le dossier le plus abouti et de loin, tout en étant le moins disant. Le CAUE (Conseil d'Architecture et d'Environnement) et l'ALEC (Agence Locale de l'Énergie et du Climat de Montpellier Métropole) accompagnent cette étude depuis son origine. Ces organismes sont intéressés, car la Métropole et le Département rencontrent de plus en plus souvent des problèmes d'habitabilité, liés au réchauffement climatique et l'avis de la MGC est nécessaire pour la poursuite du projet si celui est adopté par les copropriétaires.

Lors de cette étude de faisabilité, Mr Huet a présenté diverses solutions de protection. La CTE, après analyses et échanges, a proposé à l'Agence d'Architecture Ricardo Bofill la solution de Brises Soleil Extérieurs orientables et relevables placés devant les menuiseries. Cet équipement pourra être laissé à l'initiative de chaque copropriétaire. Un prototype sera réalisé afin que chacun puisse se rendre compte de son aspect et de son efficacité. Cette proposition a été acceptée par l'Agence Bofill sous réserve que les habillages des coffres de BSO soient réalisés pour l'ensemble de la copropriété et que le prototype soit soumis à son avis. L'Agence Bofill est attachée au dessin des façades de la résidence mais accepte une évolution de celles-ci pour prendre en compte les problèmes liés au réchauffement climatique.

L'ensemble des informations concernant ce dossier depuis son origine sont disponibles sur le site www.projets.av2e.fr.

Remarques des membres de la CTE :

- Des outils ont été réalisés pour suivre le déroulement des projets et seront remis à l'ensemble des membres de la CTE : un lexique des différents termes utilisés pour le déroulement des 2 projets, les genèses des 2 projets , une FAQ seront joints au CR de la CTE (Mr Devalland)

- Difficulté d'un traitement uniforme des façades : le bâtiment Nord est notamment très exposé aux rayons du soleil tout comme les centres des bâtiments Nord et Sud ;
- la possibilité d'une pose individualisée des protections par BSO permet une réponse adaptée (Mr Maraux)
- La chaleur est « emprisonnée » dans l'arc de cercle (Mr Chaucheteux)
- Connait-on la résistance au vent des lames de BSO, information ne figurant pas dans les documentations présentées à l'appui des offres de prix du prototype (Mr Blanc) ; ces informations doivent se trouver dans les Avis Techniques (F. Monier)
- Il pourrait être intéressant de recueillir des retours d'expérience sur les BSO (Mr Louis)
 - Des essais en soufflerie ont été réalisés pour connaître la résistance au vent (Mr Caucheteux)
 - Possibilité d'équiper les BSO d'anémomètres (Mr Fourtet)

Rappel : l'étude de protection solaire a été menée en parallèle avec une étude sur les possibilités de rafraîchissement ou de climatisation de l'ensemble de la résidence, étude confiée à Sergie fin 2020.

4 rappel des règles de fonctionnement de la CTE : animateur de l'année, compte rendus et diffusion de ceux-ci, relations avec Mr Huet, relation avec la MGC, Bofill

Madame Gopal et Franc Monier rappellent les règles :

- envois des mails en copie cachée (**après vote, proposition acceptée à l'unanimité**)
- pas de dérives, de propos déplacés ou diffamatoires
- la CTE n'est ni un club ni un forum
- pas de saisie ou d'envoi de documents ou d'information par les membres de la CTE directement auprès de CoO, Mr Huet, la MGC, le cabinet Bofill ... Foncia est seul habilité à relayer les demandes des membres de la CTE (**après vote, proposition acceptée à l'unanimité**)
- membres de la CTE : doivent être des membres des CS
- animateurs : doivent être membres du CU ; Franc Monier et Michel Devalland proposent de poursuivre leur charge (**après vote, proposition acceptée à la majorité, abstention de Mme Chalvet et de Mr Morice**)
- comptes rendus : Franc Monier ou Michel Devalland poursuivront la rédaction des CR, relus par Mme Loudhini et Mme Gopal notamment ; les membres de la CTE pourront faire part de leurs remarques dans un délai de huit jours, puis le CR sera diffusé aux membres de la CTE.

5 compte rendu de la réunion MGC tenue en février 2024

Madame Loudhini et Monsieur Devalland relatent la réunion tenue début février 2024 à la MGC, dont l'objet était de présenter les travaux et les propositions de la CTE et l'avis et les demandes de l'Atelier Bofill. Mr Huet, l'architecte chargé de l'étude de faisabilité, a exposé les solutions étudiées et les discussions avec l'Atelier Bofill. La MGC suit ce dossier avec attention et est très intéressée par la démarche et l'avis de l'Atelier Bofill. La MGC souhaite

être tenue informée de l'avancement du dossier. La pose du prototype nécessite une demande de travaux (Demande Préalable : DP)

| | |
|---|--|
| 6 | le prototype : état des coûts, localisation, planning... |
|---|--|

Franc Monier explique l'intérêt de la pose d'un prototype : vérification de la faisabilité technique, aspect esthétique, mises au point, contrôle du fonctionnement, appréciation des gains de confort, examen de la solution par la MGC et l'Agence Bofill. Franc Monier présente les trois devis et Mme Gopal donne lecture de l'analyse des offres faite par Mr Huet. L'offre de AN ALU est jugée la meilleure (meilleur prix 14 955,60 € TTC, offre étudiée et complète, visite sur les lieux, références). Le délai de livraison des matériaux et de fabrication est de huit semaines, pose en trois jours environ. Ce prototype sera posé chez Mr et Mme PATEL, entrée 18, 3^{ème} étage.

Mr Louis propose qu'une convention soit établie définissant les conditions réciproques de pose, contrôle, visite du logement, fonctionnement du prototype. Cette proposition est retenue. Mme Constantin pense nécessaire de pouvoir relever les températures des logements voisins à titre de comparaison. Mr Devalland pense que l'Alec pourrait se charger de ces relevés. Mr Crozat souhaite que soit vérifiée l'état des allèges (partie pleine sous les menuiseries actuellement habillée par le nez de plancher). Il serait souhaitable que le prototype qui sera démonté reste en place jusqu'au printemps 2025. **Après vote, proposition acceptée à la majorité, abstention de Mme Chalvet et de Mr Morice.**

Mme Gopal rappelle que la CTE émet un avis et que c'est le Conseil de l'Union qui décide.

| | |
|---|----------------------|
| 7 | échanges sur les BSO |
|---|----------------------|

La discussion est ouverte :

Mr Crozat demande à Mr Morice son mode de calcul pour le prix des nouveaux nez de plancher : Mr Morice concède une erreur de calcul. Mr Crozat rappelle que dans le Midi, on vit très souvent fenêtres ouvertes, d'où l'inadéquation des BSO intérieurs.

Mr Morice regrette que la STD (Simulation Thermique Dynamique) ne soit pas exploitée et invoque le dogme prévalant de symétrie (obligation esthétique de l'Atelier Bofill de nez de plancher sur l'ensemble de la résidence bien que les façades exposées au Nord du bâtiment Sud soient à l'ombre une grande partie de la journée).

Mme Loudhini et Mr Blanc qui habitent au centre de la résidence font part de l'inconfort de leur logement.

Mr Fourtet rappelle que des logements sont difficilement vivables pour cause d'ensoleillement trop important.

Mme Constantin et Mr Caucheteux indiquent les autres fonctions importantes des BSO : utilité contre le rayonnement, isolation thermique renforcée aussi l'hiver, intimité, revalorisation des logements, protection contre les intempéries...

Mr Caucheteux n'a pas trouvé pour l'instant d'utilisation en logement du principe de Brises Soleil intérieurs tels que proposé par Mr Morice.

Mr Turquet précise que l'idée de Mr Morice arrive trop tardivement et rappelle que cette étude de faisabilité est menée par Mr Huet mandaté par l'AGE du 1/10/2020. Il regrette que

la CTE soit obligée de revenir sur l'étude en cours. Mr Huet doit pouvoir mener à son terme cette étude.

Franç Monier indique avoir avancé par erreur en Janvier 2024 que les BSO intérieurs n'étaient pas adaptés à des logements. Ceci provient d'une erreur d'information donnée à Foncia par Mr Huet (voir son courrier).

Mrs Morice et Monier échangent sur l'article 30 de l'arrêté modifié du 3 mai 2007 : Mr Morice cite un avocat pour qui les BSO intérieurs respectent la loi et Mr Monier maintient une lecture différente, position que Mr Morice pense pouvoir lui être reprochée. Mr Morice ne veut plus parler de son idée de BSO intérieur : « GameOver ».

Mr Louis, partisan de la mise en place du prototype, propose néanmoins que Mr Morice poursuive son analyse. La plupart des membres de la CTE ne le souhaite pas et demande la poursuite de l'étude de la proposition initiale.

MME GOPAL explique qu'une pluralité de solutions en AGE conduira à un dispersement des votes, et qu'il ne pourra pas se dégager de majorité significative pour telle ou telle solution. Par curiosité intellectuelle, Mr Maraoux demande à Mr Morice de lui faire visiter des lieux dans lesquels la solution BSO interne a été mise en œuvre.

Mme Constantin demande le prix des BSO intérieurs : 12 700 €, prix donné par Mr Huet. Mr Morice conteste ce prix sans toutefois présenter les devis au motif que la CTE ne veut pas étudier cette solution.

F. Monier propose à Mr Morice d'examiner intérêts et inconvénients des deux solutions mais Mr Morice ne le souhaite pas. F. Monier souligne l'intérêt du travail de lecture et de restitution pédagogique qu'a fait Mr Morice de la STD.

La discussion est close.

| | |
|---|---|
| 8 | comment informer l'ensemble des copropriétaires des travaux de la CTE |
|---|---|

Intéresser les copropriétaires à ce dossier de la protection solaire et les informer factuellement est indispensable, d'autant que la pose d'un prototype va interroger.

L'AMU sera chargée de l'élaboration d'un 4 pages pour faire un point d'étape sur le projet protection solaire pour informer notamment l'ensemble des copropriétaires de la mise en place des prototypes BSO extérieurs .

Mme Gopal établira un document sur la gestion plus globale de l'Union.

L'AMU (Assistant à Maitrise d'Usage) Lise Gallois et Dorian Litvine pourraient être mis à contribution. Une note d'information courte et relatant les principales étapes passées et à venir pourrait être diffusée par Foncia.

| | |
|---|--------------------|
| 9 | questions diverses |
|---|--------------------|

Mr Blanc suggère la rediffusion par Foncia des correspondances de Maître Rochigneux en date des 16/03/2023 et 26/03/2023.

| | |
|----|-----------------------|
| 10 | clôture de la réunion |
|----|-----------------------|

Madame Gopal clôt la réunion.
La réunion se termine vers 20h00.

| |
|-----------------------------|
| PROCHAINE REUNION DE LA CTE |
|-----------------------------|

Aucune date de réunion n'a été arrêtée.

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

Le présent compte rendu est transmis aux membres de la CTE et à Madame GOPAL (FONCIA). Des remarques sur ce Compte Rendu peuvent être formulées dans un délai de huit jours.
