

RÉUNION D'INFORMATION DES COPROPRIÉTAIRES EN VUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DE LA RESIDENCE DE L'OREE DE MARLY



PROPOSITION D'ORDRE DU JOUR DE L'AGE

Constitution du bureau de séance de l'AG – 18h00

Présentation d'ensemble du projet de Travaux – 18h30

Validation - décision d'engager les travaux sur la base du projet de conception globale de l'Architecte

**Modalités du vote – Règlement de Copropriété : base de répartition des tantièmes
Opération unique et indivisible**

Présentation par lot du dossier de comparaison des offres – 19h15

Pour chaque lot, vote d'une résolution proposant le choix entre deux entreprises

Présentation des possibilités d'emprunt pour les copropriétaires intéressés – 21h00

Présentation des étapes à venir et calendrier objectif – 21h30

Travail des six derniers mois

Principales tâches réalisées

- **Reprise du dossier de réhabilitation des façades** : Architecte/Maître d'œuvre – Consultations – Audit Energétique – Sondages sur état du bâti –fenêtres – garde-corps – chauffage – Analyse et choix des solutions – Traitement amiante
- **Communication** : site Web – Notes d'Info – Sondages – délégués de bâtiment: plus de 40 réunions et 15 rapports rédigés
- **Allotissement du projet de travaux par corps d'état** : Mode opératoire de passation du Marché de travaux garantissant l'exécution par l'Entreprise qualifiée qui aura été retenue sans recours à la sous-traitance et qui n'interfère en rien sur le projet de conception global et indissociable résultant des études de l'Architecte.
- **Architecte et consultation des entreprises** : Renégociation du contrat ADYTON - 33 entreprises consultées et analyse de 27 réponses d'entreprises justifiant leur qualification dans leur spécialité (2 à 4 par lot)
- **Négociation des devis par corps d'état** : 20 réunions ayant permis une réduction du coût global de l'opération d'environ 1,5 M€
- **Négociation de la prestation du Syndic** ayant permis de passer de 2,0% à 1,5%
- **Planification** : avec objectif d'un démarrage du chantier courant T1 2024
- **Préparation des réunions d'information de septembre et de l'AG Extraordinaire.**

Objectifs, règles appliquées, contraintes



OBJECTIFS DU PROJET

Régler de manière pérenne les désordres structurels importants constatés depuis 2015 et qui n'ont pas été corrigés lors des ravalements précédents :

- vices cachés originels avérés, évolutifs et inéluctables avec aggravation des désordres au fil du temps.
- corrosion et poussée des fers à béton,
- chutes de blocs de béton,
- infiltrations d'eau dans les appartements

REGLES APPLIQUEES

Règle 1 : la solution retenue doit **corriger les problèmes de façon pérenne**

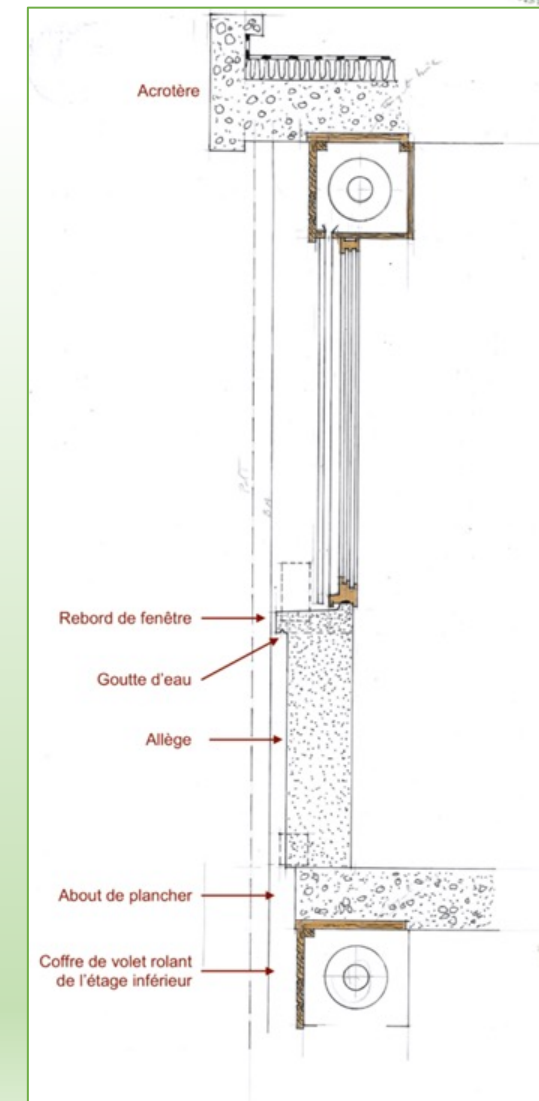
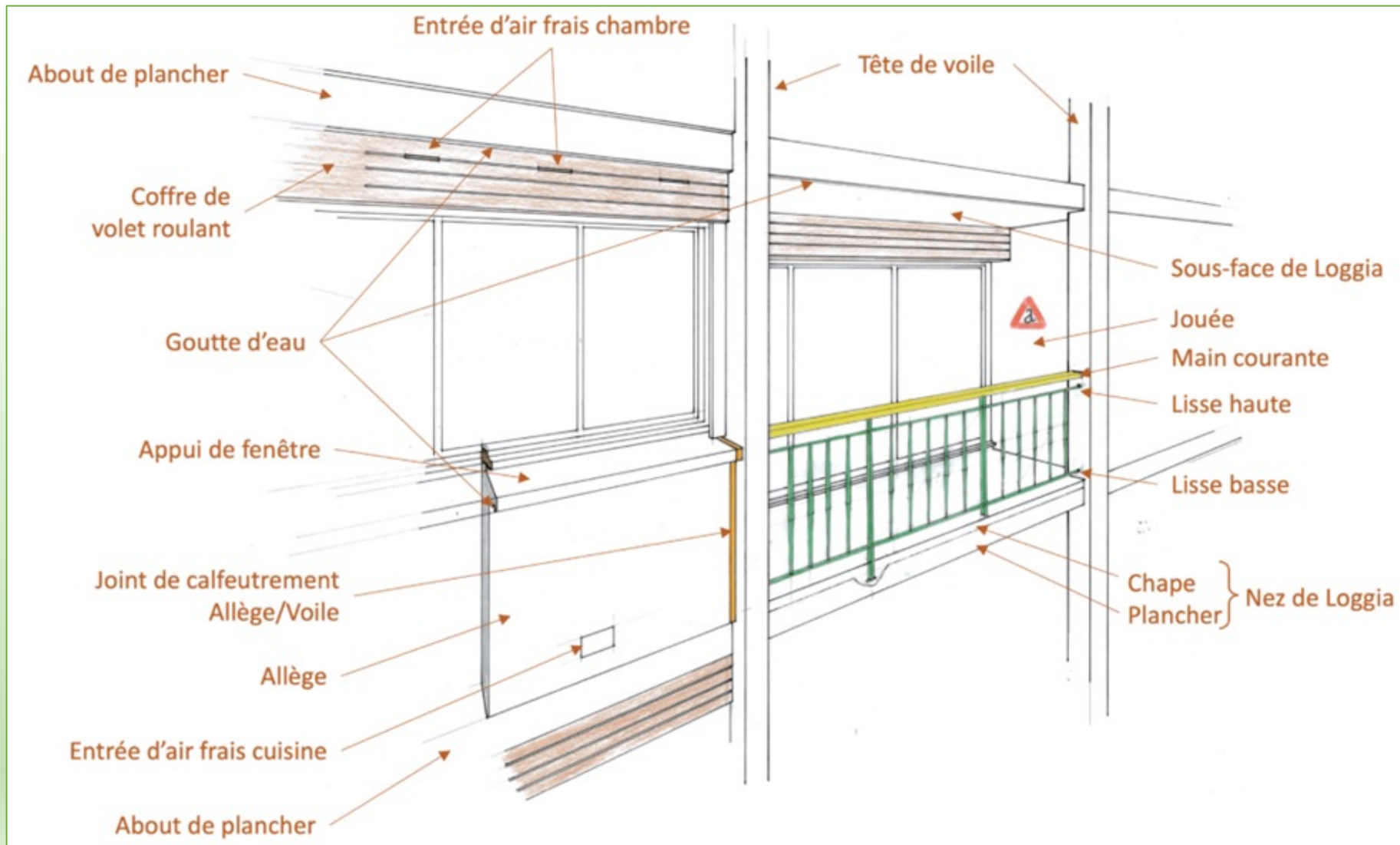
Règle 2 : le projet doit **conserver l'harmonie esthétique** globale de la Résidence

Règle 3 : à coût similaire, privilégier les solutions assorties d'une **garantie décennale**

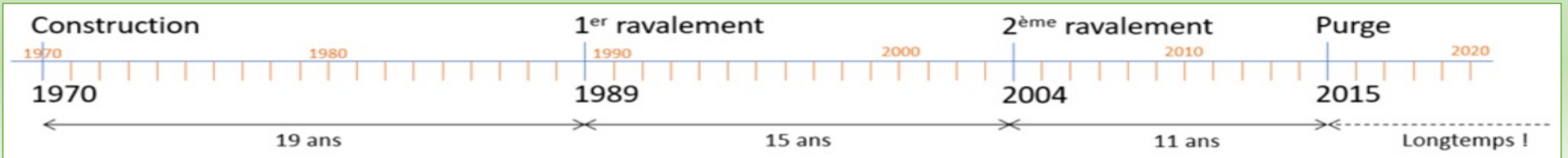
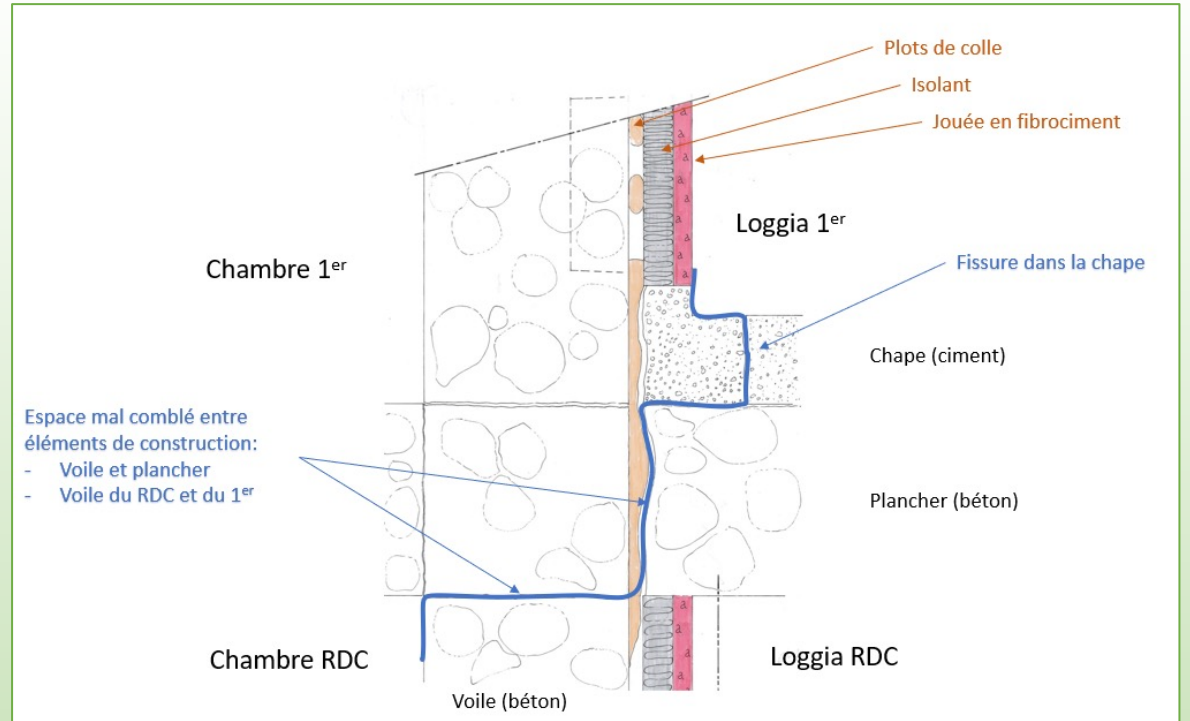
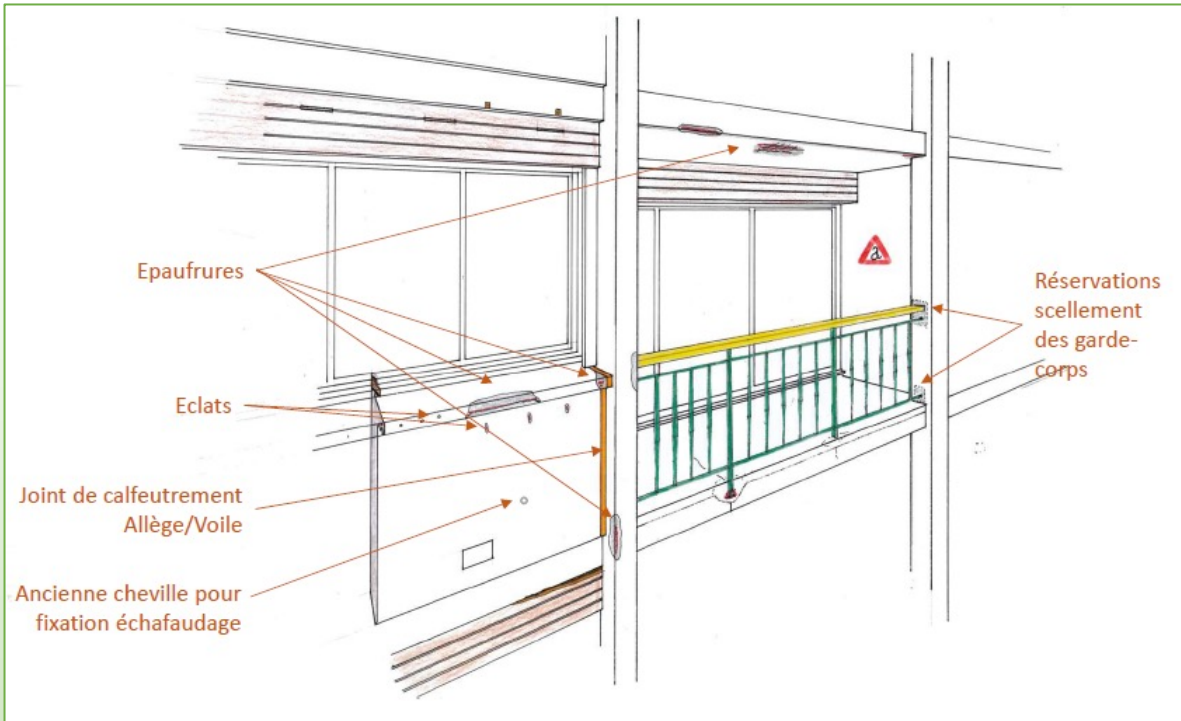
CONTRAINTES

Pour des questions de sécurité, nous avons l'obligation de procéder à cette réhabilitation. Faute de quoi, la Préfecture prendra la main et imposera une réhabilitation selon des plans non maîtrisés par nous et à nos frais (courrier du Maire du 12-04-2023 suite à la saisie du Préfet).

Glossaire



Historique des ravalements et désordres à traiter



LES DÉSORDRES CONSTATÉS

Depuis une dizaine d'années, apparition de deux catégories de désordres :

- Des dégâts des eaux dans les logements.
- Des poussées de fer à béton, occasionnant l'apparition d'éclats et la chute de blocs de béton (sous-face et rives de loggias, appuis de fenêtres, allèges...)

La cause première de ces désordres est l'infiltration et la migration d'eau à travers la structure même de l'immeuble.

- Défaut d'exécution dans la fabrication d'éléments préfabriqués dans lesquels les fers sont placés trop près de la surface (allèges, appuis de fenêtre, sous-face de loggia...)
- Pieds doubles de garde-corps favorisant l'infiltration de l'eau au cœur de la dalle des loggias
- Porosité de la chape
- Poutre de rive des loggias trop superficielle
- Absence de goutte d'eau au-dessus des plénums d'entrées et de coffres de volets roulants
- Lit de cailloux entre les dalles de loggias et les voiles
- ...

PERIMETRE DU PROJET

Le Projet comprend les actions permettant de remédier aux désordres constatés. Pour des raisons financières, nous choisissons de les limiter au strict nécessaire:

- **Passivation des défauts de structures** des sols et plafonds de loggias, des allèges, des têtes de voiles et des appuis de fenêtres.
- Démontage et **mise au rebut des jouées amiantées.**
- Application d'un système **d'étanchéité liquide sur les sols et nez de loggias.**
- **Remplacement des nez d'appuis de fenêtres** par des profilés d'aluminium.
- **Recouvrement des allèges, des têtes de voiles et des jouées de loggias** par des panneaux de mousse résolique afin d'obtenir une continuité de recouvrement de l'ensemble des éléments de façade ce qui permet d'en assurer l'étanchéité et l'harmonie esthétique.
- **Remplacement des pieds** et modification du système de fixation des garde-corps.
- **Peinture des coffrets de volets roulants et des trumeaux en façade** pour tirer parti des échafaudages en place (à l'exclusion des ceux des loggias).

ALLOTISSEMENT DU PROJET



Le projet comprend 9 LOTS de corps d'état

LOT

- LOT 01a*: Base Vie
- LOT 01b*: Echafaudages
- LOT 02: Désamiantage
- LOT 03: Maçonnerie
- LOT 04*: Peinturage
- LOT 05: Système d'étanchéité Liquide (SEL)
- LOT 06a: SERRURERIE (bavettes)
- LOT 06b: SERRURERIE (garde-corps)
- LOT 07: MIROITERIE
- LOT 08: MENUISERIE
- LOT 09: ZINGUERIE

FOURNISSEURS CONSULTÉS

FIR, SOPRIBAT, 2TF
FIR, SOPRIBAT, LAYHER ENTREPOSE
DELTA AMIANTE, ASTECK, DI ENVIRONNEMENT
ROSSI, RMB, COJEAN
FIR, SOPRIBAT, 2TF
ANDREUTTI, GCEB, SIETECH
BROYEZ, SERABA
SERABA, BROYEZ, BOUGUIN, IAMP
BROYEZ, BOUGARD, SMVP, BOUGUIN
CLENET, MAB
PARENTON, DESCHAMPS

*lots indissociables

DES LOTS COMPLÉMENTAIRES ET INDISSOCIABLES



Mise à nue des loggias pour installer un Système d'Étanchéité Liquide (lot 05) sur toute la surface (du nez au fond et d'un voile à l'autre) :

- Enlèvement et modification ou remplacement des garde-corps (lot 06).
- Enlèvement puis réinstallation des glaces séparatives (lot 07).
- Enlèvement des jouées (lot 02)
- Enlèvement des carrelages et préparation des surfaces de loggia (lots 02 et 03)

Traitement des poussées de fers puis recouvrement de l'ensemble des parois verticales afin d'assurer la continuité de leur étanchéité.

- Allèges (lots 03 et 04)
- Têtes de voile (lots 03 et 04)
- Appui de fenêtres (lot 06)

Traitement des poussées de fers puis remise en peinture des sous-faces de loggias.

- Enlèvement des store-bannes (lot 08 ou action personnelle).

Rétablissement de l'étanchéité de plénums d'entrées

- Remplacement des plénums d'entrées et des coffres de volets roulants attenants pour le rétablissement de la goutte d'eau (lot 08).
- Réfection des couvertures en zinc des frontons d'entrées (lot 09).

SYNTHESE PAR LOT: PRIX et CHOIX DU FOURNISSEUR



METHODOLOGIE UTILISEE

- 1/ Travail en étroite concertation avec l'Architecte (qui conduit toutes les consultations, assiste le SDC au cours des négociations avec les entreprises et rédige le rapport d'appel d'offres).
- 2/ Pour chaque lot, identification de 2 à 4 entreprises éligibles pour la réalisation du lot.
- 3/ Rédaction d'un cahier des charges par lot. Etablissement d'une grille de notation basée sur trois critères principaux: note technique sur 5, note prix sur 5, note Sécurité/sûreté sur 5.
- 4/ Premier round d'appels d'offres en Avril – Mai.
- 5/ Dépouillement des réponses. Ce premier round conduit à une très forte augmentation des coûts
- 6/ Réunions avec une grande partie des entreprises pour compréhension de leur chiffrage, optimisation du contour des prestations et demande de « Last & Best Offer ».
- 7/ La Commission Travaux évalue les offres (à noter que certaines n'ont pas remis d'offres à l'Architecte).
- 9/ Rédaction du rapport par l'Architecte et choix de l'entreprise « la mieux disante » par les Copropriétaires, suivant l'offre qui aura recueilli la majorité requise pour chaque lot.

ANNEXE: Contours du chantier revus avec l'Architecte (1)



La Commission Travaux s'est réunie avec l'Architecte pour acter les points suivants :

- La mise en œuvre de l'isolant phonique sous les appuis en aluminium est supprimée.
- Le décapage des appuis maçonnés sera chimique et pas mécanique à cause de l'amiante,
- Les garde-corps seront soit :
 - déposés par le Maçon et mis en décharges. Le Serrurier les remplacera par des garde-corps à barreaudages verticaux standards du commerce,
 - déposés en conservation avec réemploi de la main courante dorée et tous les pieds puis remplacés sur site,
 - Avec ou sans peinture (*hormis les retouches aux soudures*)
- Les chapes et carrelages seront déposés soit :
 - Par le Désamianteur si il y a des matériaux contenant de l'amiante,
 - Par le Maçon si il n'y en a pas et que la chape sonne le creux.
- Le SEL sera intégralement en TRIFLEX (garantie décennale) avec isolation thermique sur les loggias abritant des parties habitables.
- Les glaces séparatives seront réemployées avec accastillage neuf.
- Les plafonds de loggias ne supportant pas de grosses interventions conserveront leurs stores-bannes en place.
- Les trumeaux et coffres de volets roulants situés hors loggias sont intégrés dans le projet pour cause d'inaccessibilité sans échafaudage.
- Les soubassements sont compris dans le Projet,
- Les acrotères sont compris dans le Projet,
- Les lambris situés au-dessus et à côté des entrées sont compris dans le Projet,
- Les têtes de pignon en pierre de taille seront nettoyées en tant que de besoin.
- La mise en œuvre d'une ventilation mécanique contrôlée et la réfection des Toitures Terrasses ne font pas partie du projet.

ANNEXE: Contours du chantier revus avec l'Architecte (2)



La Commission Travaux s'est réunie avec l'Architecte pour acter les points suivants :

▪ **Ouvrages non pris en compte dans le Projet:**

- ✓ Dépose et repose des stores-bannes, bacs à fleurs, lanternes, treillages, etc...
- ✓ Préparation et remise en état des Espaces verts
- ✓ Peinture des menuiseries (dormants et ouvrants)

• **Rappel:**

Nul ne pouvant présumer de l'état de conservation des chapes, celles-ci sont toutes considérées comme étant à piocher et refaire à nouveau. Ce n'est qu'à l'avancement qu'il sera possible d'envisager de conserver celles ne sonnant pas le creux.

Néanmoins, nous avons retenu comme base pour le budget, selon les sondages du 13/01/2019:

- ✓ 62 % des loggias sont carrelées ou susceptibles de contenir des matériaux contenant de l'amiante (MCA).
- ✓ 32 % des autres chapes, sans amiante, sont à retirer,
- ✓ 6% peuvent être conservées

(voir calcul en fin de présentation)

Il y aura lieu de provisionner des glaces séparatives pour la casse.

VARIANTES DU PROJET

Nous avons étudié trois variantes en fonction du choix du type de réhabilitation des garde-corps (lot 6):

Variante 1 : Rénovation des garde-corps par remplacement des pieds seulement

- On garde la même esthétique
- Coûts optimisés

Variante 2 : Remplacement à neuf des garde-corps à l'identique (barreaux en fuseaux)

- On garde la même esthétique qu'aujourd'hui
- Fabrication à façon -> coût important.

Variante 3 : Remplacement à neuf par des garde-corps « standards » (barreaux ronds)

- Esthétique un peu plus moderne
- Garde-corps de série -> coût moindre que la variante 2

Le choix de la variante conditionne les propositions des des lots Maçonnerie (lot 3) et Peinturage (lot 4). C'est pourquoi le lot 6 sera proposé au vote en premier.

OFFRES ET SELECTION FOURNISSEUR : LOT 6



Variante 1 : Rénovation des pieds et conservation des fuseaux

SERABA et IAMP

de 1M€ à 2,3M€

Variante 2 : Remplacement à l'identique

SERABA, BROYEZ et BOUGUIN

de 2,1M€ (acier) à 3,5M€ (aluminium)

Variante 3 : Remplacement par un garde-corps standard

SERABA seulement

1,5M€

OFFRES ET SELECTION FOURNISSEUR PAR LOT (2)



LOTS 2 – DÉSAMIANTAGE

Contenu:

- Fourniture d'une unité de désamiantage mobile
- Protection de la zone de travail
- Démontage et évacuation des jouées
- Démolition et évacuation des carrelages, colles et chappe lorsque le diagnostic révèle la présence d'amiante dans la colle.

Offres reçues de :

- ASTEK
- DELTA AMIANTE
- DI ENVIRONNEMENT

Les montants tiennent compte du fait que seules 62% des chappes seraient à traiter par le désamianteur.

Le reste des chappes est soit traité par le maçon, soit conservé.

OFFRES ET SELECTION FOURNISSEUR PAR LOT (3)



LOTS 3 – MAÇONNERIE

Contenu:

- Traitement des désordres du béton sur les poutres de rives des loggias, sous-faces de loggias, têtes de voiles...

Offres reçues de :

- ROSSI
- COJEAN
- RMB

Variante 2 et 3 – Remplacement des garde-corps:

- Démontage et évacuation des anciens garde-corps

Les montants tiennent compte du fait que seules 32% des chappes seraient à traiter par le maçon. Le reste des chappes est soit traité par le désamianteur (62%), soit conservé (6%).

OFFRES ET SELECTION FOURNISSEUR PAR LOT (4)



LOTS 1 et 4 (indissociables) – BASE VIE / ECHAFFAUDAGES / PEINTURAGE

Contenu:

- Base vie (5 algécos)
- Echafaudages
- Recouvrement des jouées, allèges et têtes de voile
- Peinture des plafonds de loggias, boiseries en façade (trumeaux et coffres de volets roulants), acrotères et sous-bassement

Variante 1 - Rénovation des garde-corps:

- Peinture des garde-corps

Offres reçues de :

- 2TF
- FIR
- SOPRIBAT

OFFRES ET SELECTION FOURNISSEUR PAR LOT (5)



LOTS 5 – SYSTÈME ETANCHEITE LIQUIDE

Contenu:

- Préparation et pose du système d'étanchéité liquide sur les surfaces de loggias et remontée le long des voiles.

Offres reçues de :

- GCEB
- ANDREUTTI
- DESCHAMPS (hors scope)

OFFRES ET SELECTION FOURNISSEUR PAR LOT (6)



LOTS 6 – SERRURERIE – APPUIS DE FENÊTRES

Contenu:

- Découpe des appuis de fenêtres existant et remplacement par des appuis en aluminium de forme identique.

Offres reçues de :

- BROYEZ
- SERABA

Option:

- Pour contenir les coûts, il a été décidé de mettre en option le tampon d'isolation phonique

OFFRES ET SELECTION FOURNISSEUR PAR LOT (7)



LOTS 7 – MIROITERIE

Contenu:

Variante 1 : remplacement de toutes les glaces séparatives.

Variante 2 : dépose, stockage et repose des glaces existantes

Dans tous les cas : accastillage neuf.

Offres reçues de :

- BROYEZ
- BOUGARD
- SMVP
- BOUGUIN

OFFRES ET SELECTION FOURNISSEUR PAR LOT (8)



LOTS 8 – MENUISERIE

Contenu:

- Remplacement des plenums au-dessus des entrées de bâtiments et des coffres de volets roulants contigus.

Offres reçues de :

- CLENET
- MAB

OFFRES ET SELECTION FOURNISSEUR PAR LOT (9)



LOTS 9 – ZINGUERIE

Contenu:

- Remplacement des plenums au-dessus des entrées de bâtiments et des coffres de volets roulants contigus.

Offres reçues de :

- DESCHAMPS
- PARENTON

Note:

- La proposition DESCHAMPS ne comprend pas la dépose de la zinguerie existante..

COÛT GLOBAL DES TRAVAUX



COÛT ESTIME DEBUT 2019 (HT)

7,7 M€

COÛT SUR LA BASE DES OFFRES DE MAI 2023 (HT)

12 M€ à 14 M€

COÛT NEGOCIE JUIN/JUILLET 2023 (HT)

9,5 M€ à 12,3 M€*

*A ce coût des travaux, il convient d'ajouter les postes suivants pour avoir le prix global de l'opération: taxes (TVA 10% et 20%), diagnostics avant travaux, prestations de l'Architecte/Maître d'œuvre, prestations de contrôle technique, de coordinateur SPS, assurance Dommage Ouvrage et honoraires du Syndic...
Soit un coût total entre 12,5 M€ et 15,7 M€.

NOTE: entre fin 2018 et juillet 2023, suite aux crises COVID et Energie, les coûts salariaux (SMIC horaire) ont augmenté de 17%, les prix de certains matériaux (acier, aluminium) et de certains produits ont augmenté de 30% voire 100%,

QUOTE-PART PAR TYPE D'APPARTEMENT *

Nbre de pièces	Surface**	Tantièmes	Montant***
Studio	bâtiment K	69	4 500,00 €
Studio	bâtiment S	173	11 300,00 €
2 pièces	44 m2	194	12 700,00 €
2 pièces	62 m2	271	17 700,00 €
3 pièces	67 m2	300	19 600,00 €
3 pièces	85 m2	362	23 700,00 €
4 pièces	95 m2	397	25 900,00 €
4 pièces	105 m2	440	28 700,00 €
5 pièces	105 m2	440	28 700,00 €
5 pièces	110 m2	483	31 600,00 €
6 pièces	130 m2	540	35 300,00 €
7 pièces	145 m2	621	40 600,00 €
7 pièces	190 m2	782	51 100,00 €
7 pièces	193 m2	801	52 300,00 €

* Calculée pour un montant estimé du tantième de 65,34€ TTC

** Surfaces approximatives

** Ajouter 500 à 1000€ pour le 3^{ème} étage

RISQUES ET OPPORTUNITÉS



Risques :

- Risque intempérie susceptible de décaler l'exécution de certains lots.
- Risque lié à la découverte en grand nombre de supports très endommagés en maçonnerie.
- Risque lié à la non exécution des tâches de mise à disposition des locaux (évacuation des objets des loggias, retrait des stores-bannes...) par le Copropriétaire susceptible de perturber l'exécution du chantier.
- Risque lié à la tenue des rejingots sous les portes-fenêtres des loggias lors des travaux de maçonnerie et risque lié à la pente des loggias.
- Risques de défaillance d'entreprise.

Opportunités :

- Moins de 62% des surfaces carrelées dont la colle contiendrait de l'amiante.
- Mutualisation des moyens de manutention (nacelle autoportée utilisée par l'échafaudeur et le serrurier).

Cette analyse conduit à la préconisation de mise en place d'une provision pour gestion des aléas d'environ 8% du montant global des travaux.

FINANCEMENT

Les copropriétaires peuvent :

- Souscrire à l'emprunt collectif COPRO 100
- Se rapprocher de leur banque pour obtenir un prêt à un taux plus intéressant
- Payer les appels de charges travaux au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Pour amorcer les travaux les premiers appels seront un peu plus conséquents que les suivants :

- 3 appels de 12% - 13% du montant sur janvier, mars et avril
- 8 appels de 7% - 8% du montant à raison d'un par trimestre jusqu'à la fin des travaux.

Le pourcentage exact reste à peaufiner.

FINANCEMENT (1)



COPRO 100

AVRIL 2023



CAISSE D'ÉPARGNE
ILE-DE-FRANCE

La Caisse d'Épargne propose Copro 100, un prêt collectif pour les travaux en copropriété:

- Travaux sur parties communes ayant fait l'objet d'un vote en Assemblée Générale
- Travaux d'intérêt collectif sur parties privatives régulièrement votés

Les modalités du COPRO100:

- **Vote des travaux en Assemblée Générale obligatoire**
- **Emprunteur = Chaque Copropriétaire** qui adhère
- Les **prélèvements** sont effectués directement sur le compte bancaire du Copropriétaire souscripteur
- Tous les **frais annexes sont pris en compte** (cotisation DO, honoraires syndic, bureau d'étude...)
- **Pas de frais d'assurance**
- Caution sans délai de carence, ni franchise
- **Durée : 3 à 20 ans**, en fonction du montant emprunté.

FINANCEMENT (2)



COPRO 100

AVRIL 2023



CAISSE D'ÉPARGNE
ILE-DE-FRANCE

Les conditions du prêt:

- 2 Copropriétaires participants au minimum,
- Montant minimum du Prêt Collectif: 30 000€
- Montant minimum d'emprunt par adhérent: 2 000€
- **Les Copropriétaires participant à l'emprunt doivent être à jour de leurs charges**

Quote-part de travaux à financer supérieure ou égale à 5 000 €		Taux Fixe	mensualité pour 1 000 € de travaux financés (garantie et frais de dossier inclus)	Coût total du crédit (pour 1 000€ de travaux financés)				
				Total Intérêts	Total Garantie	Frais de dossier	Total	TAEG
<u>durées et taux possibles</u>	3 ans	4,16 %	30,34 €	66,94 €	15,38 €	10,00 €	92,32 €	5,98%
	5 ans	4,58 %	19,25 €	124,40 €	20,61 €		155,01 €	5,98%
	7 ans	4,78 %	14,53 €	184,62 €	25,90 €		220,52 €	5,99%
	10 ans	4,94 %	11,01 €	280,00 €	31,24 €		321,24 €	5,97%
	12 ans	4,99 %	9,67 €	345,88 €	36,63 €		392,51 €	5,99%
	15 ans	5,14 %	8,35 €	456,40 €	36,63 €		503,03 €	5,99%
	20 ans	5,27 %	7,06 €	647,80 €	36,63 €		694,43 €	5,98%

FINANCEMENT COPRO 100 (3)



COPRO 100

AVRIL 2023



CAISSE D'ÉPARGNE
ILE-DE-FRANCE

Action	Acteur	Date	Exemple
Assemblée Générale	Foncia	T0	20/11/2023
Envoi PV	Foncia	T0 + 2 semaines	30/11/2023
Recensement adhésion emprunt	Foncia	T0 + 3 mois	15/2/2024
Délais prise en charge	Caisse d'Épargne	T0 + 4 mois	15/3/2024
Traitement du dossier	Caisse d'Épargne	T0 + 5 mois	15/4/2024
Finalisation caution	CEGC*	T0 + 6 mois	15/5/2024
Signature Prêt	Caisse d'Épargne – Foncia	T0 + 6 mois	15/5/2024
Remise fonds	Caisse d'Épargne	T0 + 7 mois	15/6/2024

* CEGC: Compagnie Européenne de Garanties et Cautions

DÉROULÉ TYPE DES OPÉRATIONS



	Acte	Durée	Corps d'état
1	Dépose Store-bannes et mise en stockage si nécessaire, sinon emballage sur place		
2	Montage de l'échafaudage		Echafaudage
3	Prélèvement colle de carrelage		Société spécialisée
4	Dépose Garde-corps		Serrurerie - GC ou Maçon
5	Dépose Glaces séparatives (bâtiments longs)		Miroiterie
6	Découpe coffret de volets roulants de fond de loggia avant dépose des jouées		Menuiserie
7	Mise en place protection amiante		Désamiantage
8	Enlèvement jouées		Désamiantage
9	Retour test colle de carrelage 1. Si positif: dépose du carrelage et de la chappe 2. Si négatif: 1. Enlèvement protection amiante 2. Si loggia carrelée: dépose du carrelage et de la chappe 3. Sinon : Test qualité de la chappe 1. Si sonne creux: dépose de la chappe		Désamianteur Désamianteur Maçon Architecte Maçon
10	Réfection du sol et plafond de loggia		Maçon
11	Réfection des têtes de voiles		Maçon
12	Pose SEL		SEL
13	Modification ou livraison puis repose Garde-corps		Serrurerie - GC
14	Découpe appui de fenêtres		Serrurerie - Appuis
15	Pose Jouées, encapsulage tête de voile et allèges		Peinturage
15	Pose appuis de fenêtres		Serrurerie - Appuis
17	Pose protection entrées		Zinguerie
18	Pose Plenum d'entrée		Menuiserie
19	Mise en peinture de l'ensemble: acrotères, allèges, jouées têtes de voiles, plafond de loggia, trumeaux, coffres de volets roulants, plenum d'entrée, sous-bassement		Peinturage
20	Repose Glaces séparatives (bâtiments longs)		Miroiterie
21	Enlèvement échafaudages et passage au bâtiment suivant		Echafaudage
22	Repose ou déemballage Store-bannes		

PREPARATION



Avant le démarrage des travaux sur votre bâtiment :

- Débarrasser la loggia de tout ce qui peut gêner le travail :
 - Bacs et pots de fleurs (y compris accrochés au garde-corps)
 - Meubles de jardins
 - Revêtements de sols amovibles : caillebotis, faux gazon...
 - Espaliers...
 - Vérandas
 - Canis/grillage le long du garde-corps
- Un état des lieux contradictoire est ensuite établi :
 - Décision d'enlever ou garder le store-banne en place
- Immédiatement après l'installation de l'échafaudage :
 - Prise d'échantillon de colle de carrelage pour test amiante
 - Ou sondage de la chape (celle à nu) et décision de l'enlever ou non

STORE-BANNES



Faire ou ne pas faire ?

- Si le maçon doit intervenir on dépose
- Sinon c'est au choix du propriétaire

Modalités : Le propriétaire peut :

- Choisir l'intervenant proposé par le projet.
 - L'intervenant effectue le travail à la demande de l'architecte dans le cadre de son travail d'OPC.
 - Les frais seront facturés au copropriétaire par l'entreprise.
- Choisir un autre intervenant
 - Il doit impérativement intervenir au moment spécifié par l'architecte dans le cadre de son travail d'OPC.
 - Les frais sont facturés directement de l'intervenant au copropriétaire

Attention: s'il apparait que le store-banne n'est pas démonté dans les temps spécifiés par l'architecte, il sera démonté par l'intervenant proposé par le projet et les coûts seront refacturés au copropriétaire par le Syndic.

CHAPE LOGGIA



Faire ou ne pas faire ?

- Si la loggia est recouverte d'un carrelage, il faut la retirer avec le carrelage.
- Sur les chapes brutes (dans leur état initial), un sondage est effectué par l'Architecte en présence du Copropriétaire, du Syndic et/ou d'un membre du Conseil Syndical.
- Si la chape sonne creux, il faut la retirer

Qui le fait ?

- Le maçon ou le désamianteur.
- Le tableau suivant montre le calcul des proportions de chapes à retirer et les intervenants.

Calcul du coût:

- Le coût retenu utilise les proportions calculées en se basant sur les études effectuées précédemment. Ils pourront donc varier s'il s'avère que les sondages ne reflétaient pas la réalité.
- Les proportions retenues nous assurent que les coûts ne pourront que baisser : davantage de chape à conserver, ou à retirer par le maçon plutôt que le désamianteur.

DÉTERMINATION DU TRAITEMENT DES CHAPES

Type de revêtement	Proportion*	Amiante	Chape sonne	A traiter**	Proportion affinée	Proportion par corps d'état	Corps d'état
Carrelage ancien	46%	Susceptible de contenir de l'amiante	N/A	100%	46%	62%	Désamiantage
Inconnu	16%	Susceptible de contenir de l'amiante	N/A	100%	16%		
Carrelage récent	11%	Considéré comme sain mais à traiter même s'il sonne plein	N/A	100%	11%	32%	Maçonnerie
Nu	27%	Sain à traiter que s'il sonne creux	Creux	78%	21%		
			Plein	22%	6%	6%	--

* Etude SAFE Diagnostic par drone

** Etude ADYTON

MERCI DE VOTRE ATTENTION