

Le ravalement des façades

Mutualisé par les dix syndicats au niveau du budget de l'Union depuis l'origine afin d'en lisser le financement par les copropriétaires, il a été effectué jusqu'en 2004 par l'équipe de peintres de l'Union. Le plan pluriannuel du fascicule budgétaire en précise clairement le rythme.

En 2005, après 50 ans de ravalements successifs exécutés sans décapage, il a été réalisé une analyse des bétons et des fers à bétons par un laboratoire spécialisé.

La technicité désormais demandée pour le traitement des façades et le départ d'un peintre sur trois ont amené l'Assemblée Générale de l'Union à décider d'un changement de portage en faisant appel à une entreprise. Pour ce faire sans majoration financière pour les copropriétaires, il a été supprimé sur le budget 2007 actualisé, un poste budgétaire au niveau de l'effectif des services techniques (ligne budgétaire W.1.1) et l'équivalent du coût des matières peintures et résines du poste Matières (ligne budgétaire W.2.1).

L'analyse des bétons a permis à l'architecte maître d'œuvre de dresser le Cahier des Charges des travaux techniquement nécessaires pour le lancement de l'appel d'offres.

Le premier ravalement réalisé par une entreprise extérieure a eu lieu en 2007 au square de Saint-Germain.

La gestion insuffisante du chantier a conduit l'entreprise Socateb à proposer des prestations à titre gracieux en compensation.

Afin de respecter l'homogénéité de traitement de chaque square, ces prestations ont été rajoutées au nouveau cahier des charges approuvé unanimement par l'Assemblée Générale de l'Union et pris en compte pour le nouvel appel d'offres.

Avec l'avis favorable de la Commission Bâtiments et VRD, l'Assemblée Générale de l'Union a décidé à l'unanimité de confier le ravalement du square de Monte-Cristo à la Société ELIEZ pour un montant du devis de 346 512,18 €, auxquels s'ajoutent les frais annexes.

Au cours de la même séance, il a été décidé de réaliser désormais ces travaux sur deux exercices budgétaires, afin de ne pas alourdir les charges.

Choix techniques et esthétiques:

1. Description des ouvrages:

2. Les échafaudages:

Le choix se porte sur le travail avec échafaudages pour plusieurs raisons:

- ⇒ droit et conditions de travail, sécurité du personnel
- ⇒ superposition des différentes tâches (nettoyage, décapage, traitement des fers, maçonnerie...)
- ⇒ protection par bâchage en cas d'intempéries légères
- ⇒ intervention de plusieurs équipes en cas de retard dû aux grosses intempéries
- ⇒ conditions optimales d'application du talochage.

3. Le décapant utilisé:

Il a été choisi en fonction de sa composition chimique:

- ⇒ il n'attaque pas les alus,
- ⇒ il ne comprend pas de solvants et ne pollue les sols.

4. La finition talochée:

Elle a été choisie au lieu de l'enduit lisse prévu initialement pour améliorer l'aspect fini par le traitement des défauts de planéité des résines.

Son application amène par ailleurs une épaisseur supplémentaire de matière peinture.

5. Les couleurs:

Les couleurs ont été définies à partir du choix proposé par le PLU de la ville et l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- ⇒ les façades sont beige clair légèrement rosé,
- ⇒ la serrurerie est grise.

6. Les canisses:

Afin d'harmoniser les façades des bâtiments ravalés, la fourniture de canisses de couleur blanche, conformément au règlement de copropriété, sera désormais à la charge de l'Union garante, de part ses statuts de l'homogénéité et de l'harmonie des façades, sur demande des résidents. La pose sera à leur charge.

EVOLUTION DU CAHIER DES CHARGES	JUSQU'EN 2004 :	2007	2008
DESCRIPTION DES OUVRAGES :	D	E	F
nettoyer les alu + lessiver l'extérieur des jalousies		●	●
décaper les peintures existantes		●	●
traiter et passiver les fers à béton + maçonnerie	●	●	●
refaire les joints maçonnerie/alu		●	●
repandre les joints de dilatation toute hauteur		●	●
peindre les allèges		●	●
appliquer une étanchéité de façade	●	●	●
appliquer une finition talochée (têtes de voiles)		○	●
décaper la lisse des garde-corps des balcons		○	●
peindre les garde-corps	●	●	●
nettoyer les dalles Mulliez des pignons	○	*	●
Légendes:	○	réalisé mais non prévu	
	●	étanchéité qualité I 3	
	*	non prévu à réaliser par l'USGT	

A noter que les travaux réalisés par une entreprise extérieure permettent de souscrire une garantie décennale pour ses ouvrages. Par ailleurs, l'entreprise applique une étanchéité de qualité I 3 supérieure à celle réalisée par les services de l'Union.

Michelle BOYOT

↳ **Le ravalement des façades - Monte Cristo :**

À la suite des décisions de l'Assemblée Générale de l'Union de juin 2008, le ravalement des façades du square de Monte Cristo a démarré le 15 septembre et s'étendra sur les deux exercices budgétaires 2008 et 2009.

Les copropriétaires ont été invités le 11 septembre pour les informer sur le déroulement des travaux et les contraintes occasionnées.

Selon les prévisions, l'immeuble Est sera terminé avant la fin de l'année. L'élaboration du planning de la suite des travaux est en cours. L'ensemble du ravalement devrait être achevé fin juillet 2009.

Une description poste par poste de l'évolution des ouvrages depuis 2004 est présentée en séance :

der par les assemblées générales des syndicats de 2009 permettra progressivement le remplacement des canisses dans les autres squares.

↳ **Zone de lavage :**

Elle est achevée et opérationnelle.

Elle répond parfaitement aux objectifs visés :

- Amélioration des conditions de travail du personnel,
- Qualité de la prestation de nettoyage des bacs au moins une fois par semaine,
- Protection de la nappe phréatique, l'ensemble des effluents étant traités en amont du bac dégraisseur.

ÉVOLUTION DU CAHIER DES CHARGES	JUSQU'EN 2004 :	2007	2008
DESCRIPTION DES OUVRAGES :	D	E	F
nettoyer les alu + lessiver l'extérieur des jalousies		●	●
décaper les peintures existantes		●	●
traiter et passiver les fers à béton + maçonnerie	●	●	●
refaire les joints maçonnerie/alu		●	●
repandre les joints de dilatation toute hauteur		●	●
peindre les allèges		●	●
appliquer une étanchéité de façade	●	●	●
appliquer une finition talochée (têtes de voiles)		○	●
décaper la lisse des garde-corps des balcons		○	●
peindre les garde-corps	●	●	●
nettoyer les dalles Mulliez des pignons	○	*	●
Légendes :	○	réalisé mais non prévu	
	●	étanchéité qualité I 3	
	*	non prévu à réaliser par l'USGT	

En ce qui concerne le square de Saint Germain :

- Suite à cette évolution et dans un souci de parfaite équité, il est prévu également le nettoyage des dalles Mulliez.

- Par ailleurs, un contrôle d'éventuelles malfaçons est organisé afin que l'Union puisse intervenir avant la fin de la garantie de parfait achèvement.

Canisses :

Afin de maintenir l'harmonie des façades conformément à sa mission, l'Union prendra désormais en charge la fourniture de canisses de la couleur blanche prévue au règlement de copropriété. La distribution est commencée pour les résidents de Saint Germain, elle sera assurée aux résidents de Monte Cristo à l'issue du chantier en 2009. Une option à vali-

↳ **Peinture des escaliers :**

Elle ne sera plus exécutée par le personnel de l'Union réduit à un peintre.

Elle devra faire l'objet d'une sous-traitance avec la mise en place d'un financement spécifique en ligne "W" et la compensation nécessaire en personnel et en matières.

II. DOSSIER 10 SABLONS :

La procédure civile est toujours en cours :

- Le rapport définitif de l'expert judiciaire n'est toujours pas déposé,
- Les divergences entre les experts des différentes parties portent sur l'origine du sinistre et sa propagation,

TRAVAUX 2008

LE RAVALEMENT DES FAÇADES et SES TECHNIQUES

En 2008, la décision des assemblées générales, pour le ravalement des façades, a porté sur un nouveau prestataire ELIEZ, en scindant les travaux sur deux exercices.

Démarrés en septembre 2008 au square de Monte Cristo, ils se termineront en juillet 2009.

Le choix fait de ravalement des façades avec échafaudages permet un gain de temps grâce à la réalisation de phases successives d'ouvrages par plusieurs équipes:

Description de ces phases :

- ◇ Décapage, lavage, nettoyage alu et PVC puis bâchage et protection,
- ◇ Bétons :
 - Purge des maçonneries, élargissement des petites fissures, application d'un joint acrylique,
 - Traitement des fers par brossage et application du passivant, rebouchage au mortier résine,
 - Application de la couche d'impression,
 - Application de la couche de peinture d'étanchéité qualité I3 sur toutes les faces à traiter en étanchéité,
 - Application de peinture plyolite non étanche sur toutes les sous faces des voiles béton et balcons,



Détails du décapage





- Finition talochée,
- ◊ Allèges :
 - Ponçage léger et nettoyage,
 - 2 couches de peinture polyuréthane bi composants (résine et durcisseur)
- ◊ Joux de loggia et porches :
 - 2 couches de peinture polyolite
- ◊ Serrureries :
 - Décapage sur barres d'appui et grattage des écailles sur la totalité,
 - Grattage et réfection du joint souple des pieds de balcons (maçonnerie si nécessaire),
 - Application antirouille puis peinture satinée 2 couches,
- ◊ Nettoyages des pignons :
 - Lessivage des dalles,
 - Application de 2 couches d'anti graffiti sur une hauteur de 2,5 m.
- ◊ Nettoyage de finition alu, PVC et vitres.

La réception des travaux se fait secteur par secteur, avant le démontage des échafaudages.

Le Maître d'Œuvres peut ainsi les utiliser pour examiner et apprécier la qualité de l'exécution. Les réserves formulées sont immédiatement levées.

ALLEES ET TROTTOIRS

Au cours de l'année 2008 et début 2009, **3 km** d'allées ont été refaits dans les règles de l'art :

- ◊ Les anciens enrobés ont été complètement enlevés,
- ◊ Un fond de forme de 12 cm de profondeur a été creusé,
- ◊ Une grave ciment a été déposée et tassée, d'une couche de 7 à 8 cm,
- ◊ L'enrobé a été étalé sur cette grave, d'une épaisseur de 4 à 6 cm, le lissage ayant été réalisé à une température permettant d'obtenir un grain très fin,
- ◊ Tous les bords ont été découpés à la scie rendant un fini tout à fait esthétique.

Les bords des allées représentant **6 km** sont repris au printemps 2009 par ajouts de terre végétale et engazonnement. ■