

Résidence « Harmonie Ouest »

Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

RAVALEMENT DES FAÇADES

MAÎTRE D'ŒUVRE

Cabinet CROUÉ & LANDAZ

17, Rue Victor Duruy - 75015 PARIS

MAÎTRE D'OUVRAGE

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Représenté par son syndic :

Cabinet FONCIA MANSART

10, Rue Alfred Couturier - 78160 MARLY-LE-ROI

PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

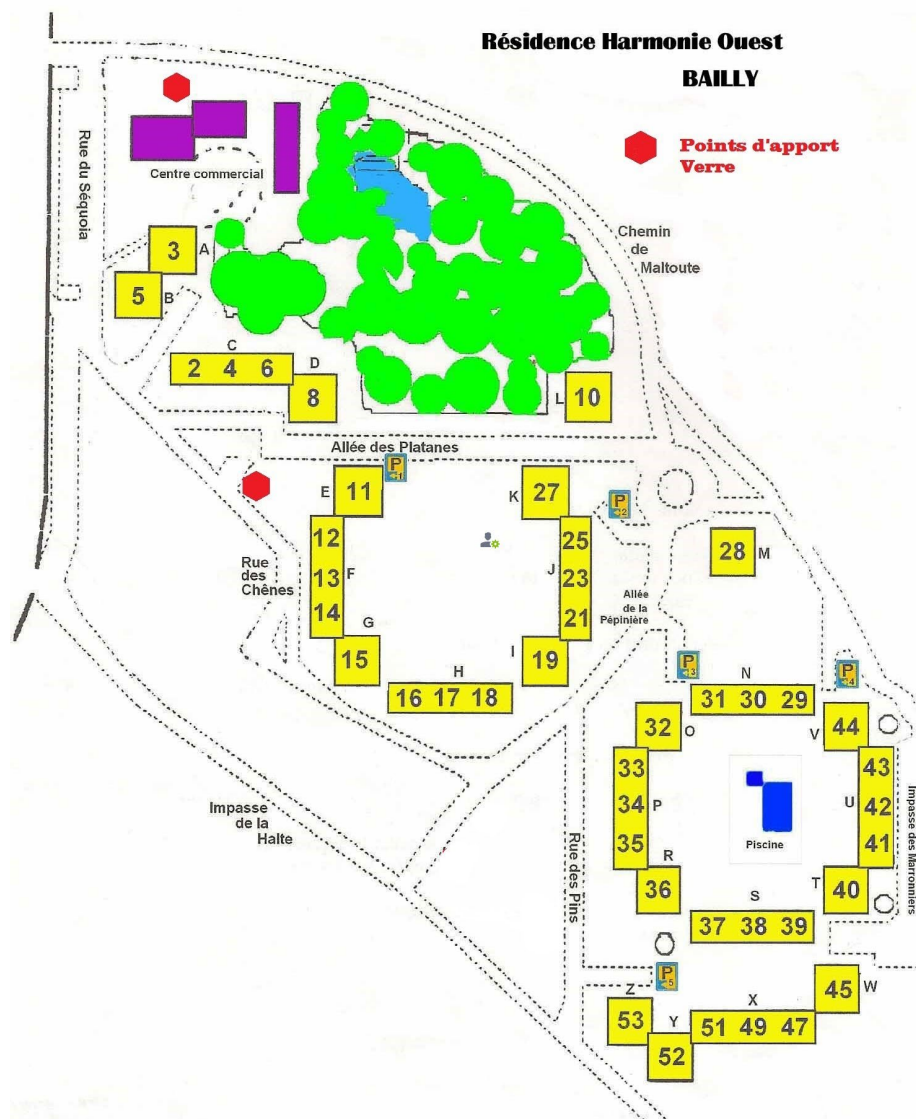
La Résidence « Harmonie Ouest »



PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

Plan de la résidence



PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

2 types de bâtiments

➤ La résidence est constituée de 2 types de bâtiments :

1. Les bâtiments « Carrés »
2. Les bâtiments « Rectangulaires »



PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

Examen des façades

- Façade type -



➤ Les façades des bâtiments carrés et rectangulaires sont toutes constituées de :

1- Éléments en maçonnerie

(rives de balcons, allèges des fenêtres, voiles béton en retour de balcon, ...).

2- Pierres massives autoportantes.

3- Garde-corps aluminium vitrés.

PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

2 types de balcons

➤ La résidence est constituée de 2 types de balcons :

1. Les balcons avec **profil goutte d'eau** en rive sans barbacane
2. Les balcons avec **remontée en maçonnerie** en rive et **barbacanes d'évacuation**



PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

1- LES PATHOLOGIES

- Examen des désordres -

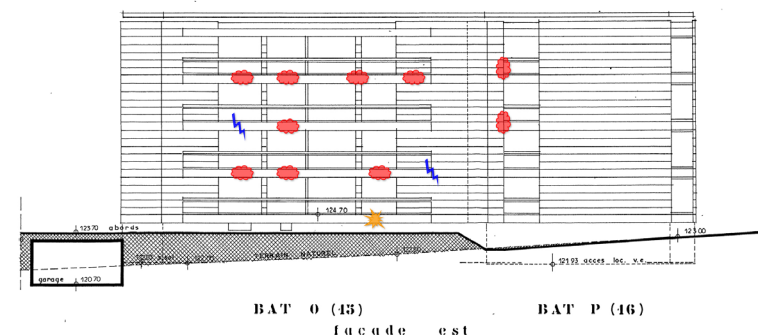
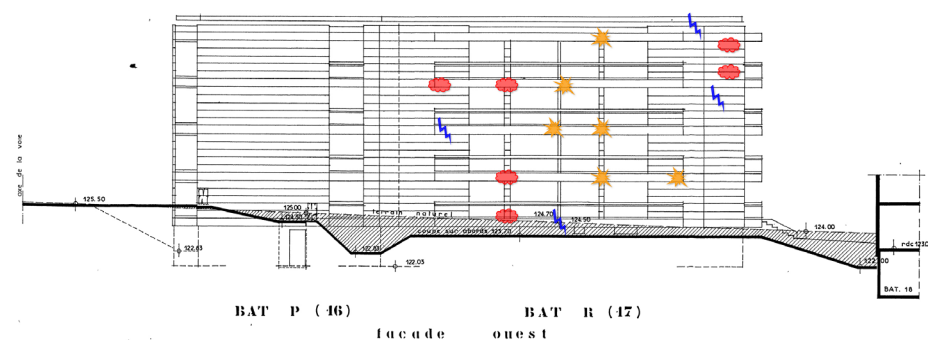
PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

REPERAGE VISUEL DES DÉSORDRES

- Tableau récapitulatif par bâtiments -

N° BÂTIMENT	TYPE DE DÉSORDRE		
	ÉCLATS	FISSURES	COULURES
BÂTIMENT A / N°3	☀ ☀	⚡	🔴
BÂTIMENT B / N°5	☀ ☀	⚡	🔴
BÂTIMENT C / N°2-4-6	☀ ☀	⚡	🔴 🔴 🔴
BÂTIMENT D / N°8		⚡	🔴 🔴
BÂTIMENT E / N°11	☀ ☀	⚡	🔴
BÂTIMENT F / N°12-13-14	☀ ☀	⚡	🔴 🔴
BÂTIMENT G / N°15	☀ ☀ ☀	⚡	🔴
BÂTIMENT H / N°16-17-18	☀ ☀ ☀	⚡ ⚡	🔴 🔴
BÂTIMENT I / N°19	☀ ☀		🔴
BÂTIMENT J / N°21-23-25	☀ ☀ ☀	⚡	🔴 🔴 🔴
BÂTIMENT K / N°27	☀ ☀	⚡	🔴
BÂTIMENT L / N°10	☀	⚡	🔴 🔴 🔴
BÂTIMENT M / N°28		⚡	🔴 🔴 🔴
BÂTIMENT N / N°29-30-31	☀	⚡	🔴 🔴 🔴
BÂTIMENT O / N°32	☀	⚡	🔴 🔴
BÂTIMENT P / N°33-34-35	☀ ☀	⚡	🔴 🔴 🔴
BÂTIMENT R / N°36	☀	⚡ ⚡	🔴
BÂTIMENT S / N°37-38-39	☀	⚡ ⚡ ⚡	🔴 🔴 🔴
BÂTIMENT T / N°40	☀	⚡	🔴
BÂTIMENT U / N°41-42-43	☀	⚡	🔴 🔴 🔴
BÂTIMENT V / N°44	☀	⚡	🔴
BÂTIMENT W / N°45	☀	⚡	🔴 🔴
BÂTIMENT X / N°47-49-51	☀	⚡ ⚡	🔴 🔴 🔴
BÂTIMENT Y / N°52	☀	⚡	🔴 🔴
BÂTIMENT Y / N°53	☀	⚡	🔴 🔴



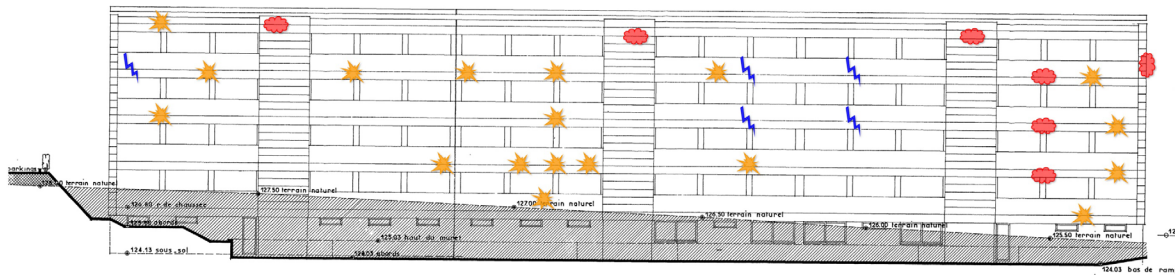
☀ ÉCLATS, ÉPAUFURES, POUSSEES DE FER, ... ⚡ FISSURES 🔴 COULURES, SALISSURES, ENCRASSEMENT, MICRO-ORGANISMES, ...

PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

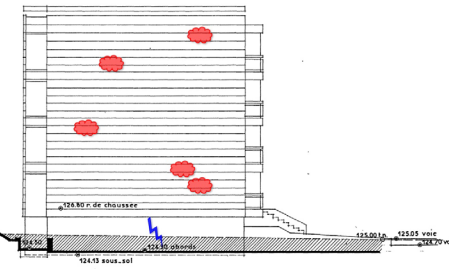
Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

REPÉRAGE VISUEL DES DÉSORDRES

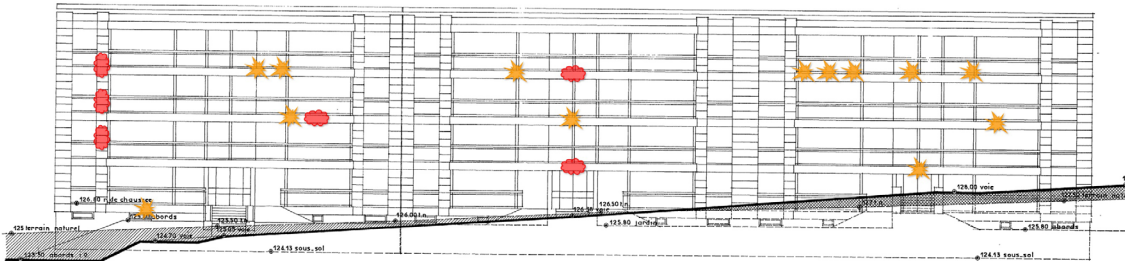
- Exemple : Cas du bâtiment H -



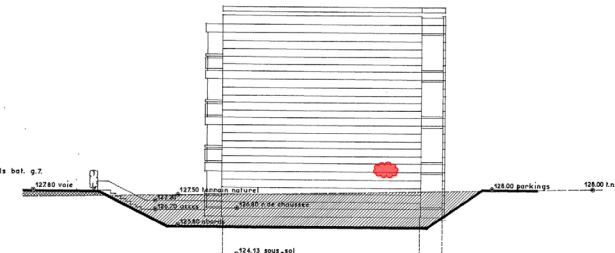
b a t i m e n t h (H) f a c a d e o u e s t



b a t h (H) p i g n o n s u d



b a t i m e n t h (H) f a c a d e e s t



b a t h (H) p i g n o n n o r d



ÉCLATS, ÉPAUFURES, POUSSÉES DE FER, ...



FISSURES



COULURES, SALISSURES, ENCRASSEMENT, MICRO-ORGANISMES, ...

PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

Coulures & Salissures

Les balcons



PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

Coulures & Salissures

Les balcons



PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

Coulures & Salissures

Les balcons



PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

Apparitions de fissures

Les balcons



PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

Cloquage du revêtement

Les balcons



PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

Cloquage du revêtement

Les balcons

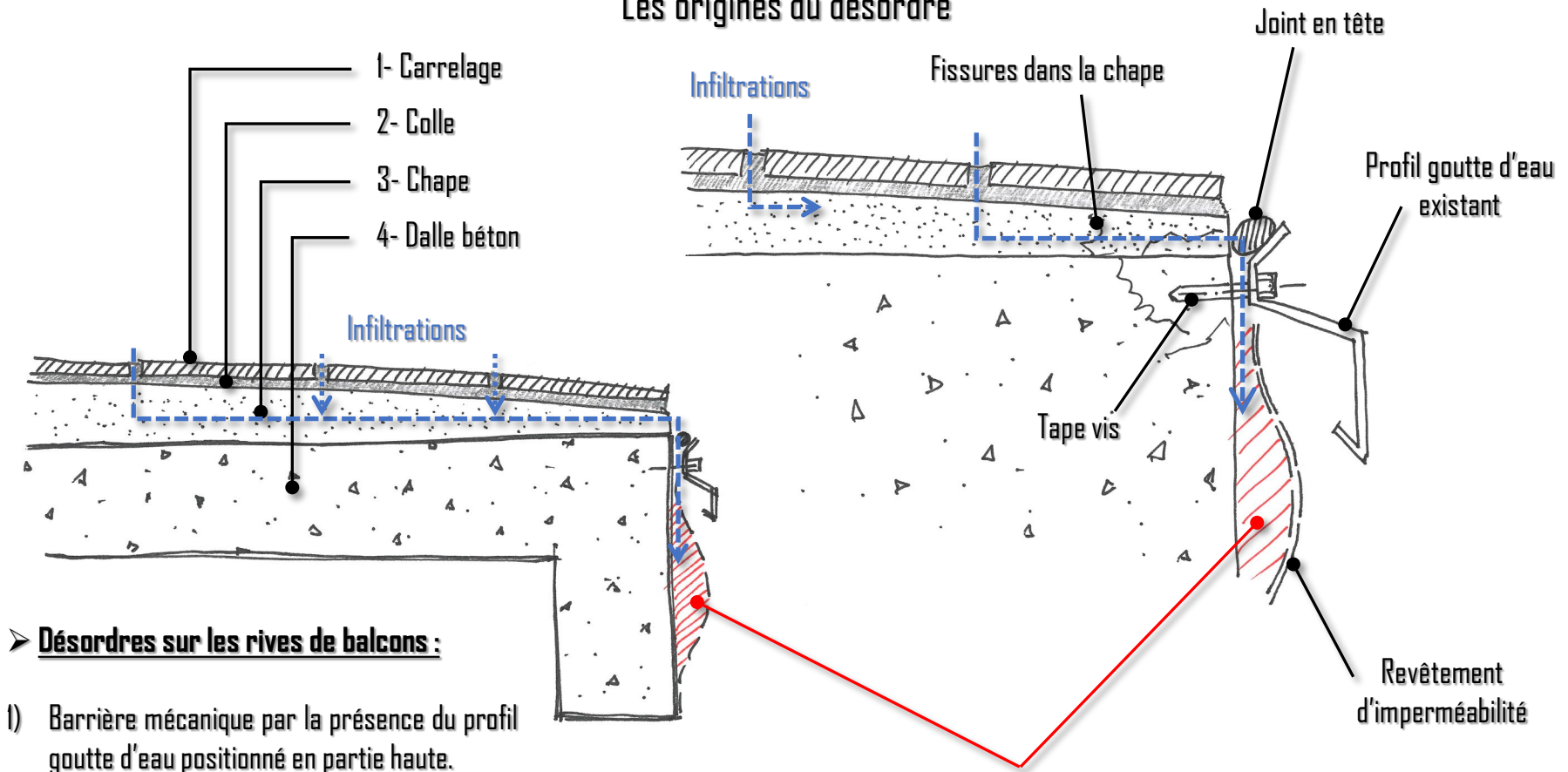


PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

Cloquage du revêtement

Les origines du désordre



➤ Désordres sur les rives de balcons :

- 1) Barrière mécanique par la présence du profil goutte d'eau positionné en partie haute.
- 2) Éclatement de la chape par la présence de tape-vis entre la dalle et la chape.

Formations de cloques sous le revêtement d'imperméabilité

PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

Poussées de fer avec éclats naissants

Les balcons



PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

Éclats de maçonnerie avec chutes possibles de matériaux

Les balcons



PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

Coulures & Salissures

Les rives des planchers & les allèges maçonnées



PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

Apparitions de fissures

Les rives des planchers & les allèges maçonnées

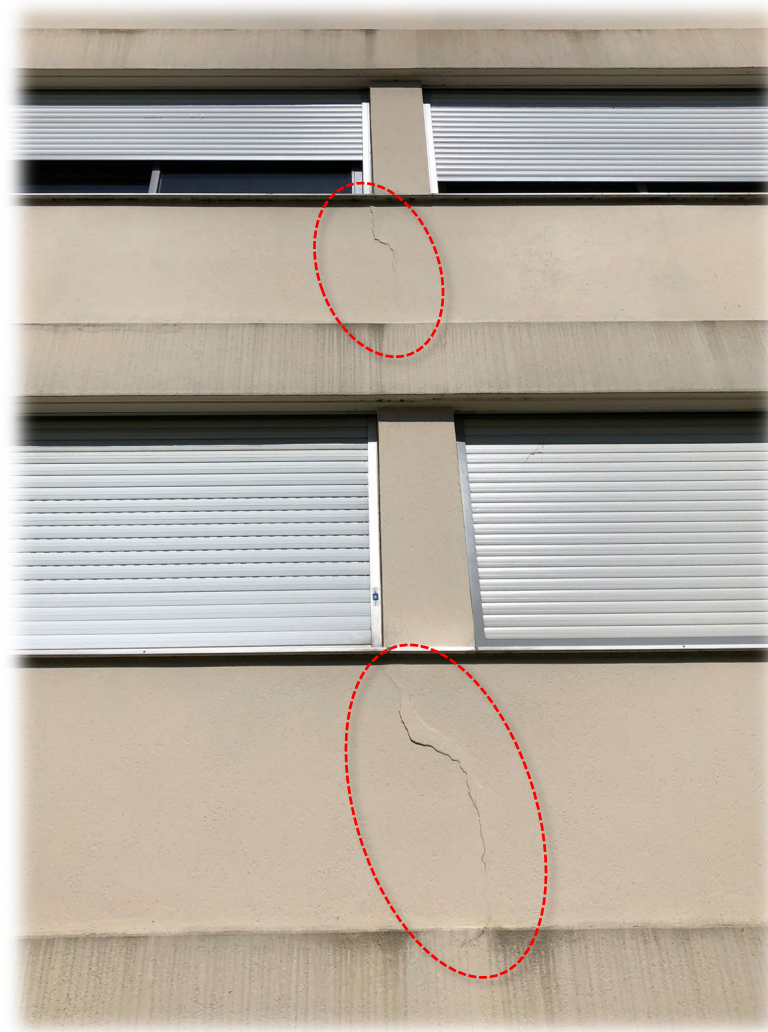


PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

Apparitions de fissures

Les rives des planchers & les allèges maçonnées



PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

Éclats de maçonnerie

Les rives des planchers & les allèges maçonnées



PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

Encrassement

Les façades en pierre

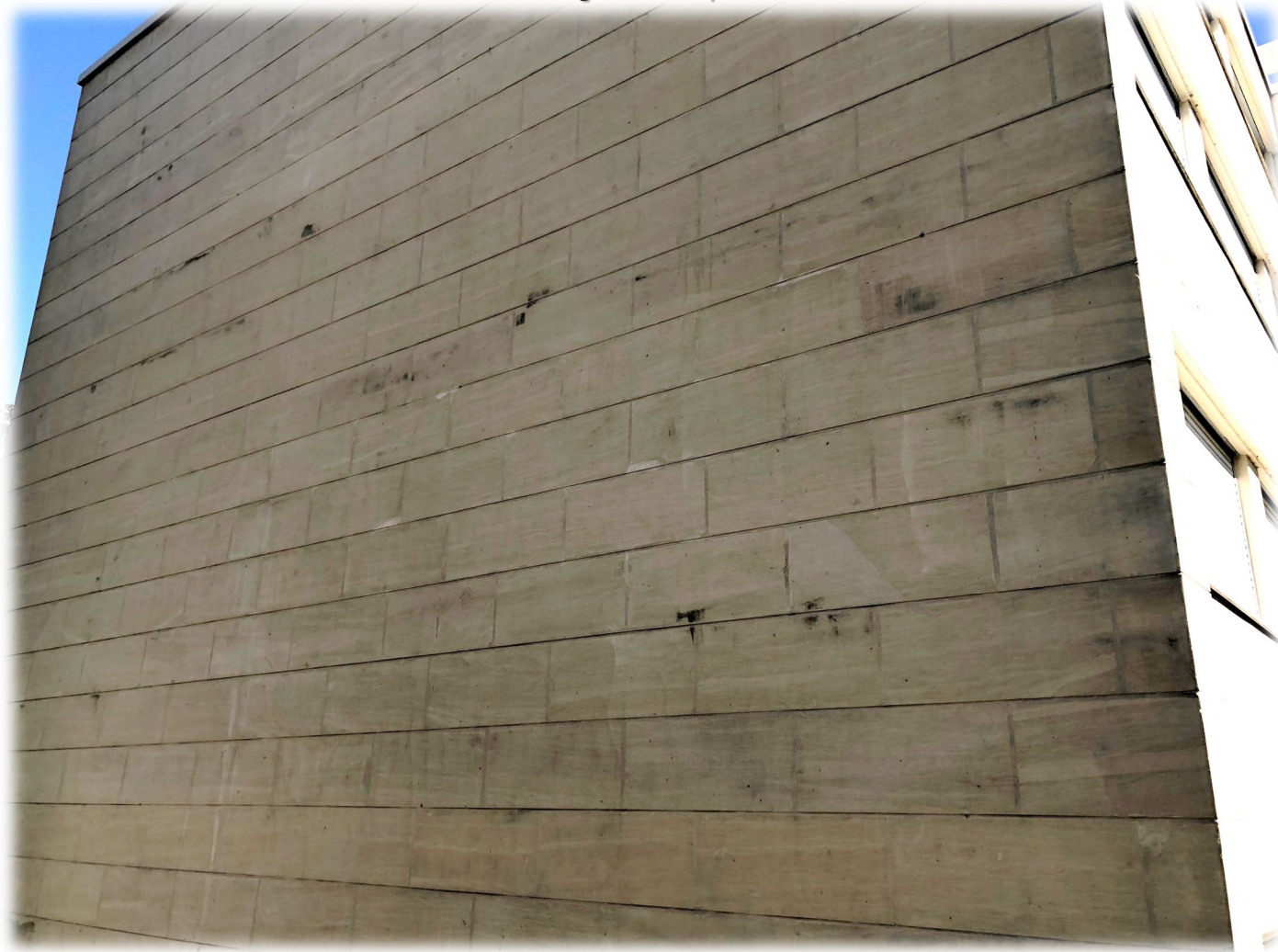


PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

Encrassement

Les façades en pierre

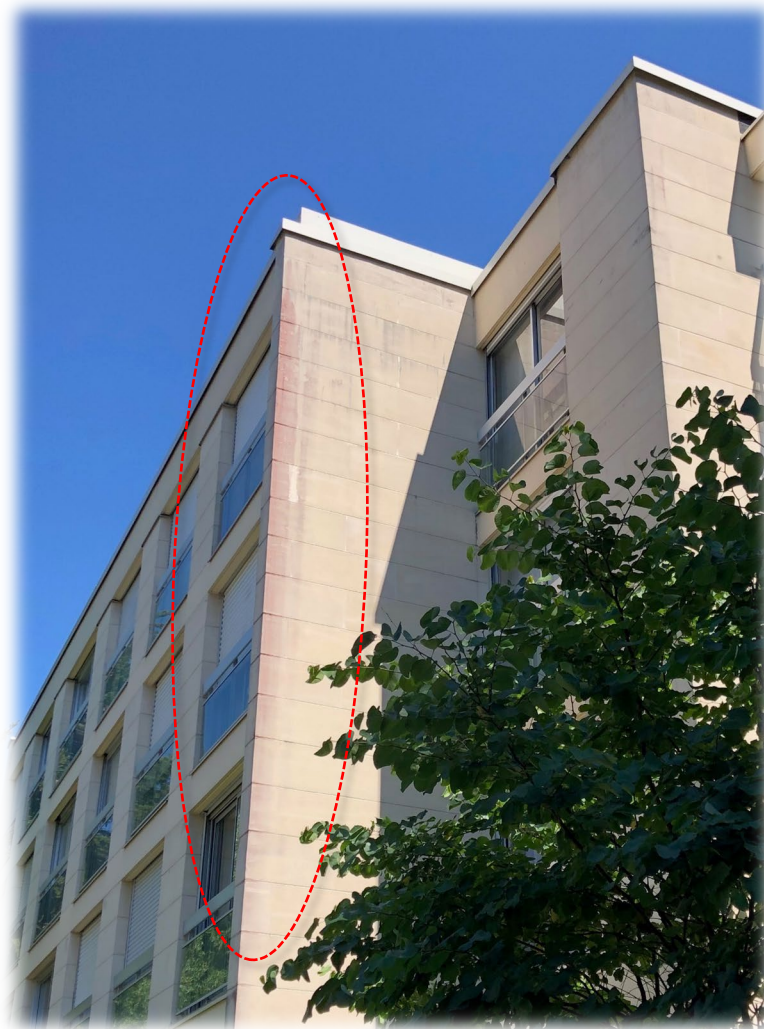


PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

Présence de micro-organismes

Les façades en pierre



PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

Spectre de l'hydrofuge

Les façades en pierre



PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

Délitement des joints

Les façades en pierre

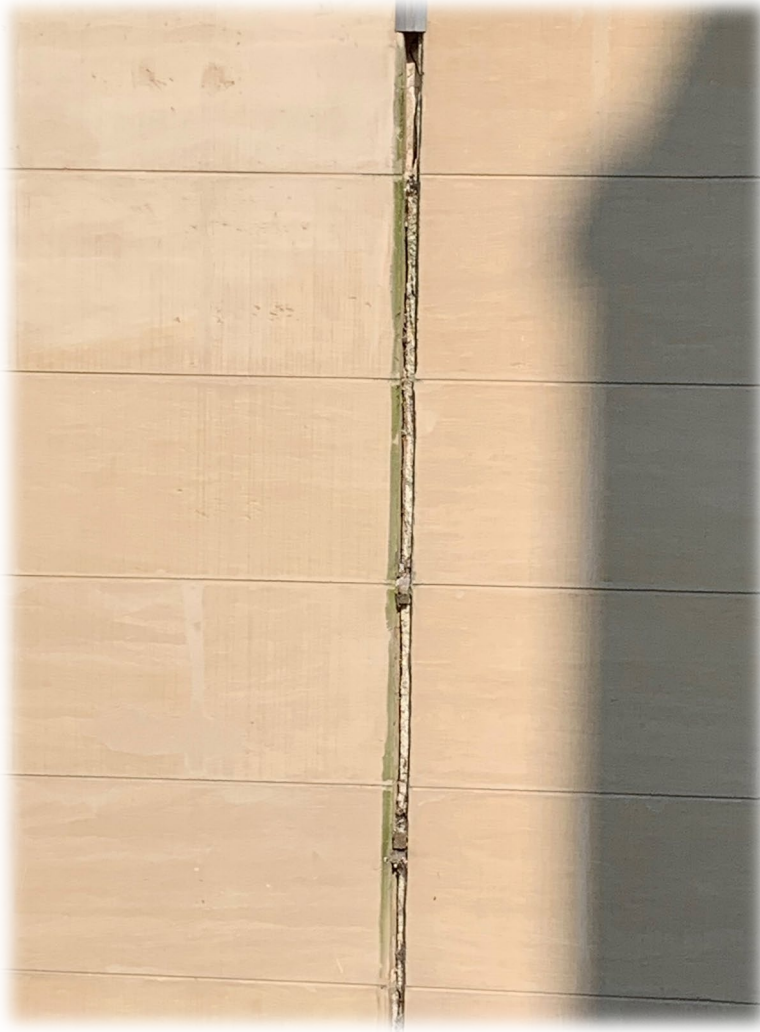


PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

Vétusté des joints de dilatation

Les façades en pierre



PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

2- LE PROJET DE RAVALEMENT

- Les solutions techniques -

PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

SOLUTIONS TECHNIQUES

- Les balcons -

➤ Dans le cadre du projet de ravalement, il est prévu :

- 1- **La dépose des revêtements de sol** existants et de la chape ciment
- 2- **La réalisation d'une nouvelle chape** ciment avec formes de pente
- 3- **L'application d'un système d'étanchéité liquide** type TRIFLEX sur les sols de balcons (garantie 10 ans)
- 4- **La mise en place de profilés goutte d'eau** au niveau des rives des balcons
- 5- **L'élargissement et l'agrandissement des barbacanes** (diamètre 4cm)
- 6- **La réfection des joints** de fractionnement
- 7- **La réparation ponctuelle des garde-corps**
- 8- **La remise en peinture des rives et sous-faces des balcons**

PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

SOLUTIONS TECHNIQUES

- Le choix du système d'étanchéité -

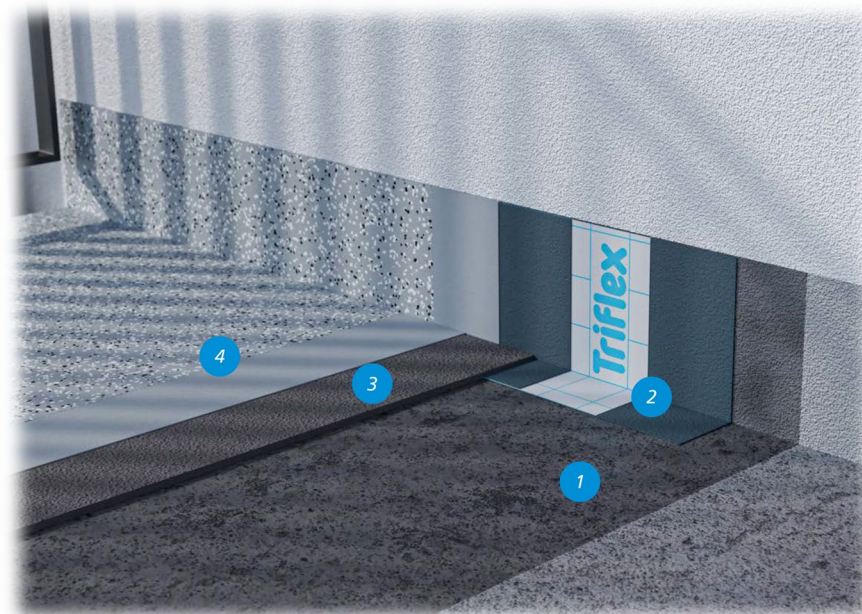
SOLUTION TECHNIQUE	AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
S.E.L. + CARRELAGE (PU)	Prix de la résine sans carrelage	Sans carrelage difficulté de nettoyage
	Pas de ponçage mécanique sur la chape avant la mise en œuvre de la résine	Dans le cas d'une réfection à terme : tout doit être déposé
	Garantie 10 ans	Limiter quant au choix de la couleur de la résine
TRIFLEX (PMMA)	S'applique « frais sur frais »	Ponçage à faire sur la chape avant la mise en œuvre de la résine d'étanchéité
	Pouvoir de dilatation important (> 300%)	
	Facile d'entretien	
	Finition esthétique ne nécessitant pas la pose de carrelage (mais carrelage possible en option)	Temps de séchage important après la réfection de la forme de pente
	A terme, pas besoin de tout déposer pour reprendre l'étanchéité	
	Garantie 10 ans	

PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

SOLUTIONS TECHNIQUES

- Le procédé d'étanchéité TRIFLEX BFS -



1 Primaire

Triflex Cryl Primaire 276 à raison de 0,5 kg/m² sur support béton

2 Relevés, points de détails *

Triflex ProDetail (2kg/m²) + Triflex Voile de Renfort + Triflex ProDetail (1kg/m²)

3 Etanchéité de la surface courante

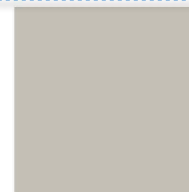
Triflex ProFloor à raison de 4kg/m²

4 Finitions

Finition Micro-Chips (PC 06)

Triflex Cryl Finition 205 à raison de 500 g/m² + saupoudrage Triflex Micro-Chips (50 g/m²)

Teintes lisses
avant saupoudrage
(exemples)



7035 Silice 01

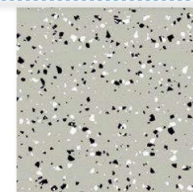


Saupoudrage micropaillettes

Les micropaillettes Triflex Micro Chips permettent de créer des surfaces décoratives.

Classement de glissance : PC6

4 teintes : blanc, gris, rouge, noir



Ex. : noir et blanc

NOTA :

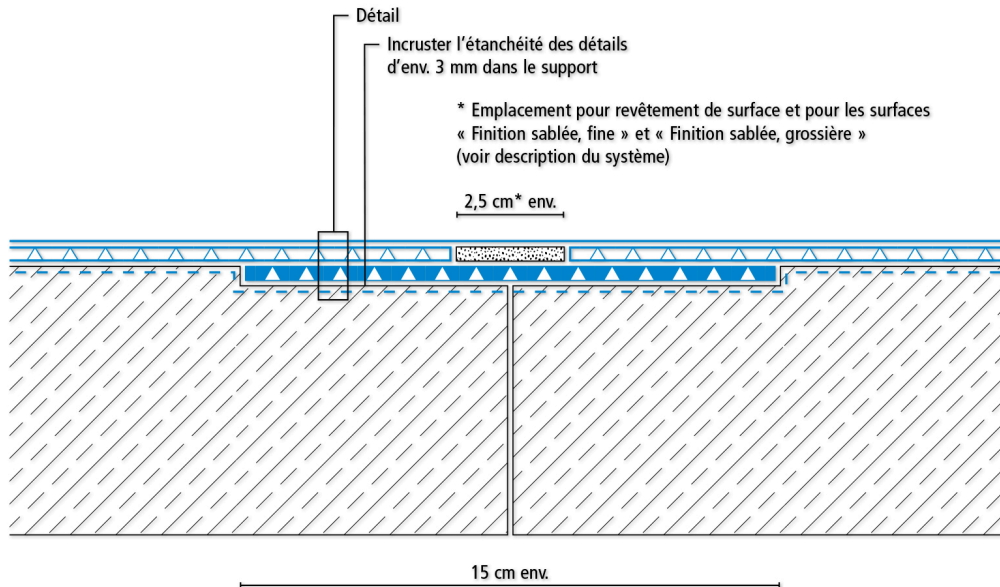
Les copropriétaires qui le souhaitent pourront mettre en place un carrelage directement collé sur le procédé d'étanchéité (hors étude / à charge privative).

PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

SOLUTIONS TECHNIQUES

- Le traitement des joints de fractionnement des balcons -



Structure du système – Détail

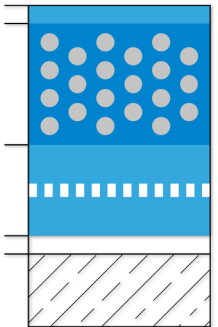
Couche de finition : Triflex Cryl Finition 205

Revêtement de surface : Triflex ProFloor⁽¹⁾

Étanchéité des détails : Triflex ProDetail, armé de Triflex Voile de renfort

Couche de primaire

Support

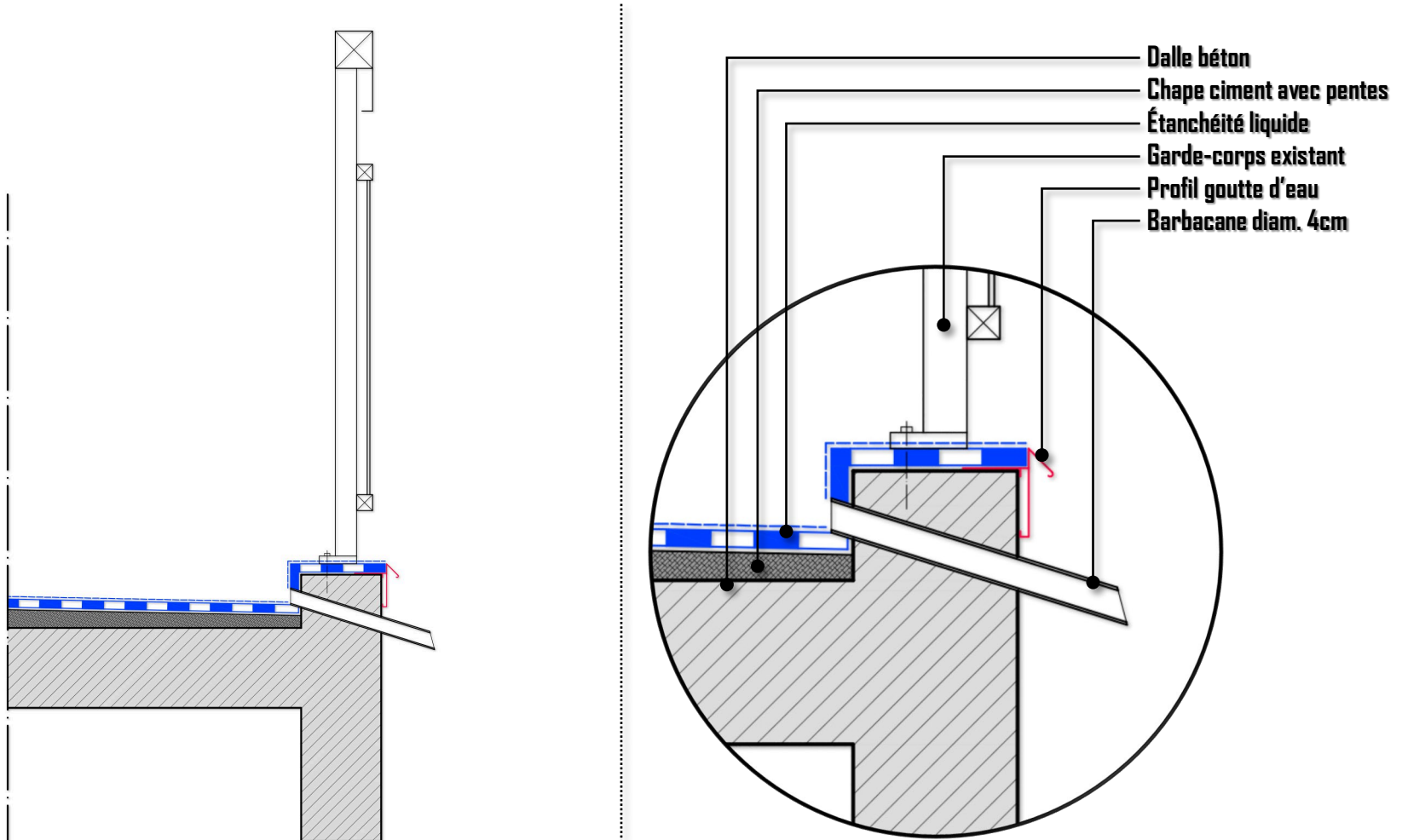


PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

SOLUTIONS TECHNIQUES

- Cas des balcons AVEC remontée en rive & barbacane -

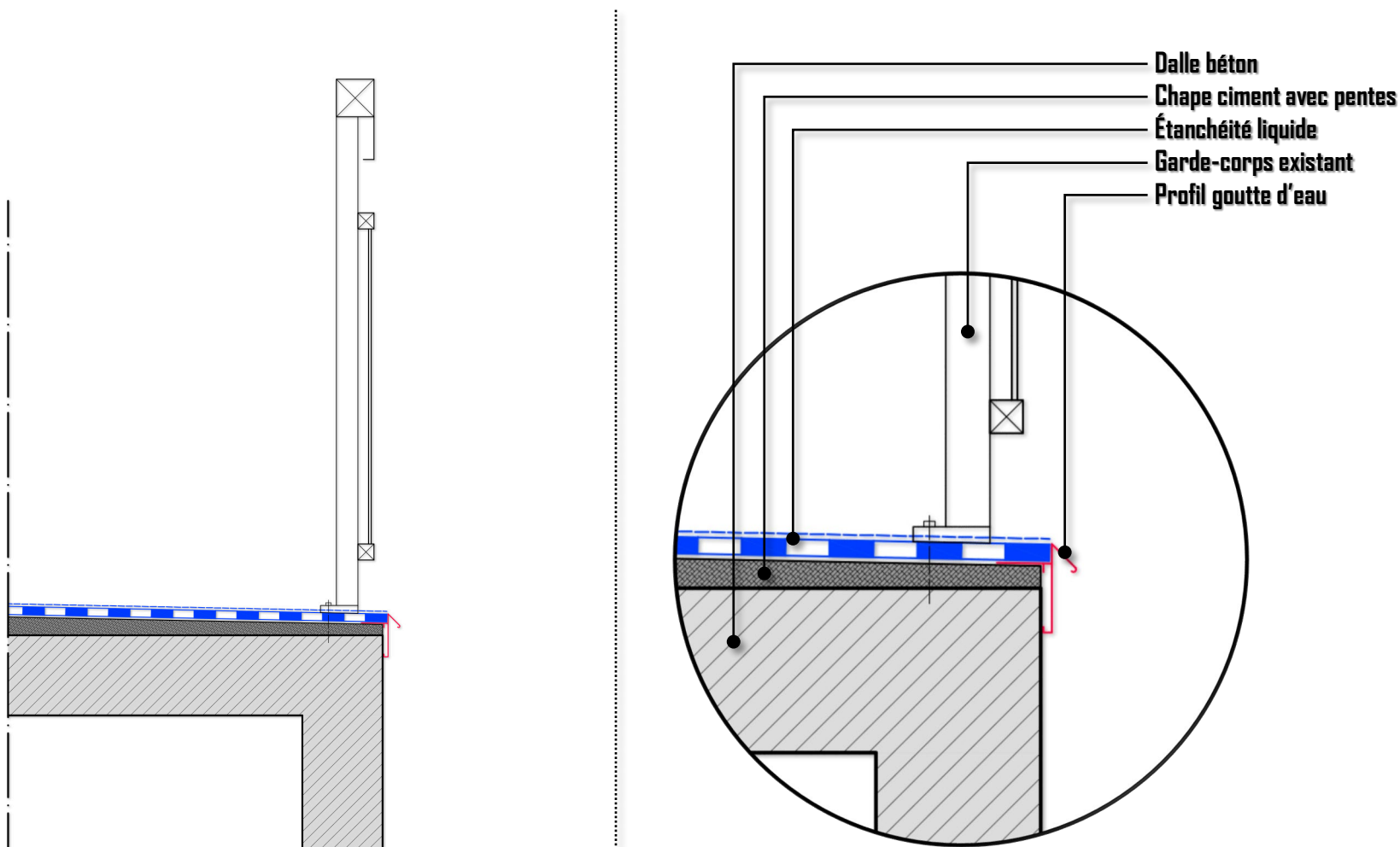


PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

SOLUTIONS TECHNIQUES

- Cas des balcons SANS remontée en rive -



PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

SOLUTIONS TECHNIQUES

- Les rives des planchers & les allèges maçonnées -

➤ **Dans le cadre du projet de ravalement, il est prévu :**

1- Le piochage et la réparation des parties abimées et/ou non adhérentes

2- La remise en peinture de l'ensemble

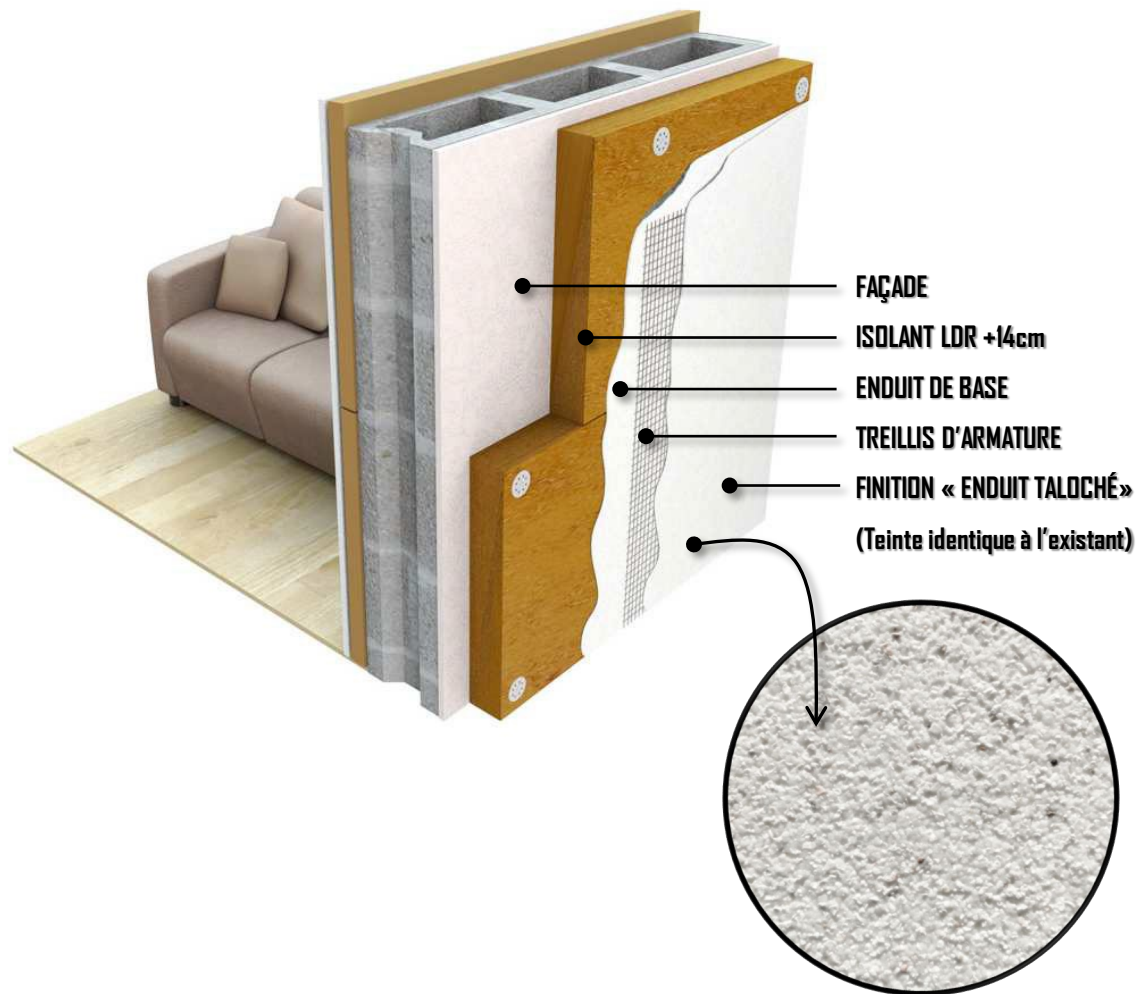
3- L'isolation thermique par l'extérieur des parties maçonnées des bâtiments rectangulaires.

PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

I.T.E.

- Isolation thermique par l'extérieur des parties maçonnées -
(Façades arrière des bâtiments rectangulaires - Hors cas particuliers des bâtiments "J" et "U")

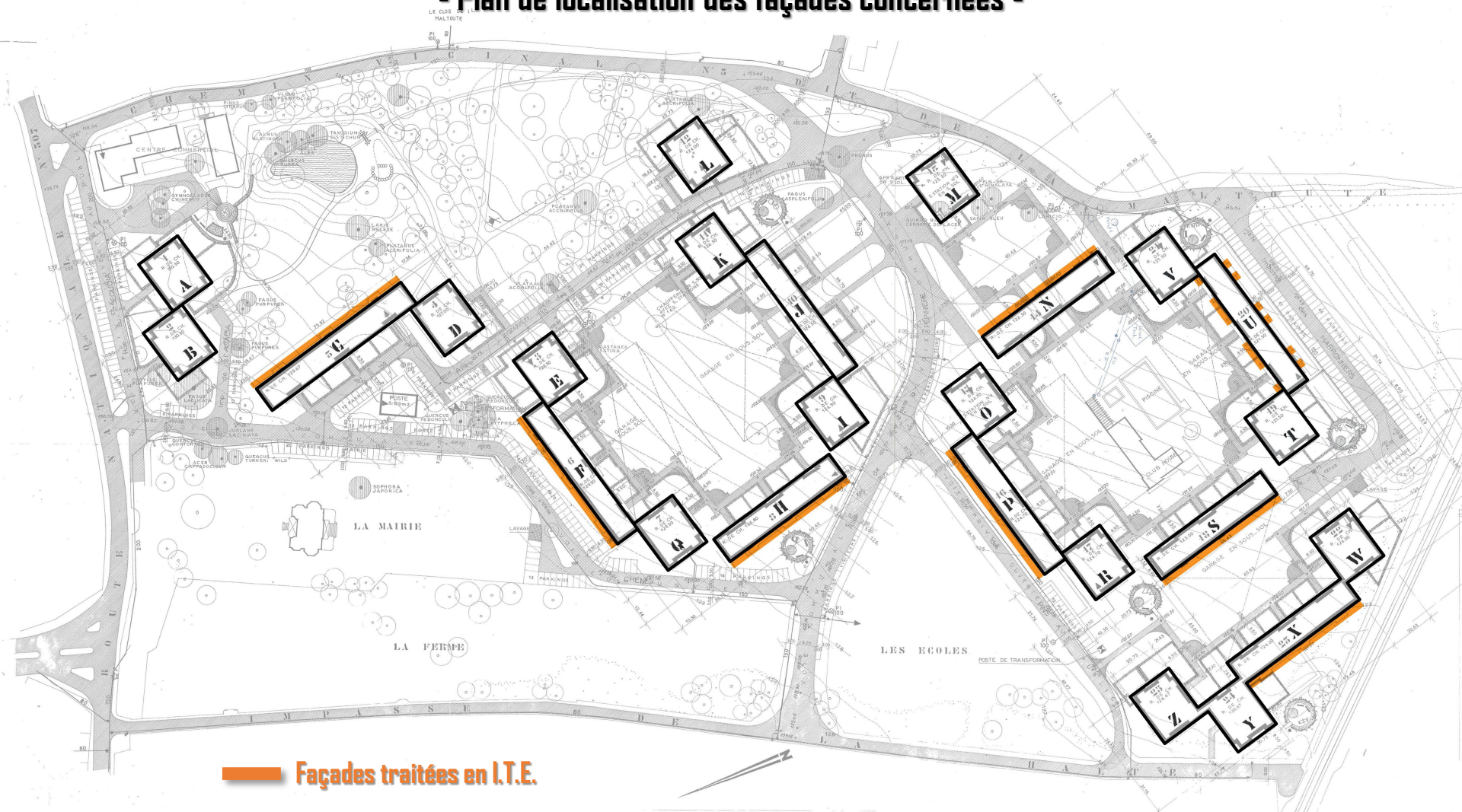


PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

I.T.E.

- Plan de localisation des façades concernées -



PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

SOLUTIONS TECHNIQUES

- Les façades en pierre -

➤ **Dans le cadre du projet de ravalement, il est prévu :**

1- Le ponçage de l'ensemble des façades en pierre

2- La réfection des joints à 100%

3- L'application d'un minéralisant sur l'ensemble des façades en pierre

PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

3- D.A.A.T.

- Le Diagnostic Amiante Avant Travaux -

PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

Rappel de la réglementation « amiante »

➤ Objectif de la mission :

Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser tous les matériaux et produits contenant de l'amiante situés dans les ouvrages et parties d'ouvrages impactés ou susceptibles d'être impactés par les travaux.

➤ Le cadre réglementaire :

Le maître d'ouvrage doit faire rechercher la présence d'amiante préalablement à toute opération comportant pour les travailleurs, des risques d'exposition à l'amiante.

Cette obligation vise à permettre à l'entreprise appelée à réaliser l'opération de procéder à son évaluation des risques professionnels et d'ajuster les mesures à mettre en œuvre pour assurer la protection collective et individuelle de ses travailleurs et de prévenir la dispersion environnementale des fibres d'amiante.

➤ Textes Réglementaires :

Articles R. 4412-97 à R. 4412-97-6 du code du travail.

Arrêté du 16 Juillet 2019 relatif au repérage de l'amiante avant certaines opérations réalisées dans les immeubles bâtis.

Arrêté du 25 juillet 2016 pris en application des articles R. 271-1 du code de la construction et de l'habitation et R. 1334-23 du code de la santé publique.



PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

Les conclusions du D.A.A.T.

Le D.A.A.T. a été réalisé par le cabinet E.B.A. PREVENTIM en novembre 2020.

➤ Conclusions :

1. Le rapport conclut que, dans le cadre de la mission, **il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.**
2. Il est précisé que ce repérage doit faire l'objet d'investigations complémentaires notamment au niveau des sols des balcons.

➤ Exemples de prélèvements contenant de l'amiante :

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation (facultatif)	Photo
Bâtiment X - Façade R+2 (Apt DURAND - Cage 49)	Identifiant: ZPSO-002 Réf. échantillon: P002 Description: Enduit sur face joue de balcon Composant de la construction: 2 - Parois verticales extérieures et Façades - Façades lourdes Partie à sonder: Enduit extérieur Sondage : Percement	Présence d'amiante (Après analyse en laboratoire)		
Bâtiment E - Façade rue R-1; Bâtiment X - Balcon R+2 (Apt DURAND - Cage 49)	Identifiant: ZPSO-003 Echantillon: P003 P026 Description: Enduit sur sous-faces balcons Composant de la construction: 4 - Plafonds - Plafonds Partie à sonder: Enduit extérieur Sondage : Percement	Présence d'amiante (Après analyse en laboratoire)		
Parkings (Bat E) - Façade; Bâtiment E - Façade arrière R-2; Bâtiment E - Façade R+1 (Apt GRANDEMANGE); Bâtiment X - Façade R+2 (Apt DURAND - Cage 49)	Identifiant: ZPSO-005 Echantillon: P005 P006 P018 P024 P027 Description: Enduit sur façade Composant de la construction: 2 - Parois verticales extérieures et Façades - Façades lourdes Partie à sonder: Enduit extérieur Sondage : Percement	Présence d'amiante (Après analyse en laboratoire)		

PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

La procédure d'analyse des sols des balcons

➤ Le constat :

Le D.A.A.T. qui a été réalisé n'a pas permis de définir une procédure type pour identifier la présence ou non d'amiante dans les sols des balcons.

En effet, à l'origine les balcons n'étaient pas carrelés et présentaient tous un sol brut (chape en ciment). Au cours du temps, certains copropriétaires ont entrepris à titre privatif des travaux de pose de carrelage sur leur sol de balcon.

L'inquiétude réside dans le fait de savoir s'il y a présence d'amiante ou non dans la colle du carrelage comme cela était courant il y a encore quelques années.

➤ Pour ce faire il aurait été nécessaires de réaliser des sondages destructifs sur la quasi-totalité des balcons. Un tel exercice à été d'emblé exclu par la copropriété et l'architecte.



PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

La procédure d'analyse des sols des balcons

➤ La procédure envisagée :

La procédure envisagée vise à simplifier la problématique de l'amiante sur les sols des balcons en établissant un estimatif quantitatif sur la base d'un repérage visuel comme suit :

- | | | |
|----|-------------------------------|------------------------------|
| 1. | CARRELAGE ANCIEN | (supposé amianté) |
| 2. | CARRELAGE RECENT | (supposé non-amianté) |
| 3. | CHAPE CIMENT BRUT | (non-amianté) |
| 4. | REVETEMENT NON VISIBLE | (supposé amianté) |

Pour réaliser cet examen visuel des sols des balcons, **une opération de repérage par drone** à été entreprise par l'entreprise SAFE DIAGNOSTIC.

Cette méthodologie permet de définir **un budget estimatif réaliste concernant le surcout lié à l'amiante** à présenter aux copropriétaires dans le cadre du projet de ravalement qui sera proposé au vote en assemblée générale.

Par la suite, lors du démarrage du chantier et de la pose des échafaudages, des sondages seront réalisés sur les sols des balcons afin de **confirmer ou non la présence d'amiante** sur ces derniers.

- **Ainsi, quelques soient les résultats d'analyses, le montant voté en AG ne pourra qu'être revu à la baisse, assurant ainsi aux copropriétaires de ne pas voir leur quote-part augmentée.**



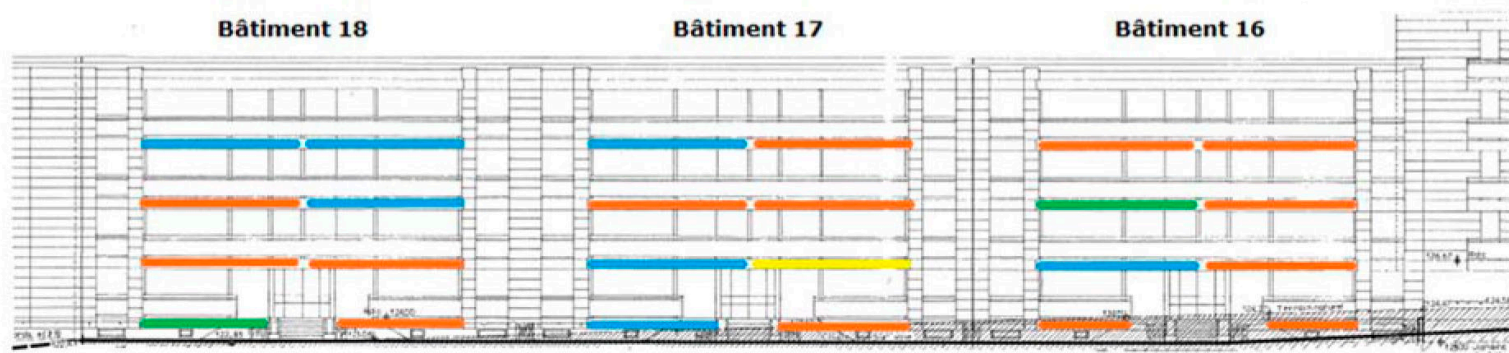
PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

Exemple de repérage par drone



- Carrelage ancien
- Carrelage récent
- Chape
- Revêtement non visible (prélèvement recommandé)

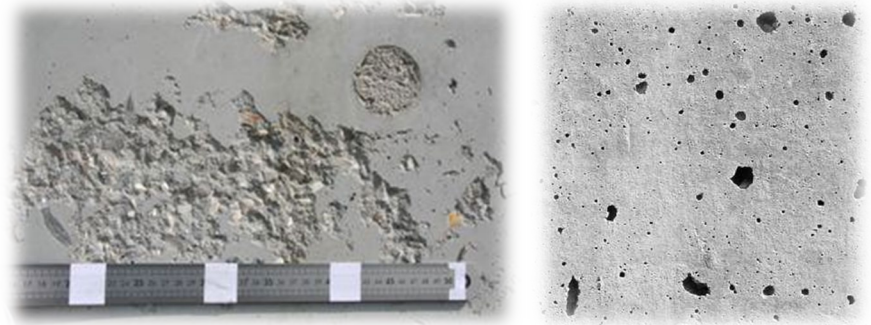


PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

Suspicion de présence d'amiante dans les enduits de lissage / débullage

- Le Diagnostic Amiante Avant Travaux D.A.A.T. à également décelé la **présence d'amiante dans la composition des enduits des façades et sous-faces des balcons, mais de façon ponctuelle.**
- ❖ **Les causes supposées :**
- Lors de la construction, les façades et sous-faces des balcons en béton ont fait l'objet **d'un ragréage** visant à **lisser et rattraper les aspérités du béton** fraîchement coulé.
- A l'époque, il était coutume **d'ajouter aux enduits de lissage des fibres d'amiante** afin d'en améliorer les qualités mécaniques (meilleure résistance à la fissuration).
- Cette disposition est **probablement à l'origine de la présence ponctuelle d'amiante** dans la composition de certain murs et sous-faces de balcons.



PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

4- LES TRAVAUX

- Échafaudages / Appel d'offres / Budget / Planning -

PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

Descriptif des travaux

❖ Traitement des façades en pierre

- Ponçage en 3 passes,
- Réparations ponctuelles des pierres abimées,
- Reprise à 100% des joints de pierre,
- Application d'un hydrofuge / minéralisant,

❖ Traitement des autres façades (ciment / béton)

- Traitement de l'amiante selon rapport,
- Décapage des revêtements existants,
- Lavage à l'eau sous pression,
- Application d'un produit anticryptogamique (anti-mousse),
- Réparation des éclats de béton,
- Isolation thermique par l'extérieur des parties maçonnées des façades arrière des bâtiments rectangulaires (voir plan de localisation),
- Remise en peinture de l'ensemble des murs, soubassements, rives de plancher, allèges maçonnées, sous faces des balcons, murets extérieurs, ...) – Classe D2 / D3 ou I3 selon localisation (voir CCTP),

❖ Traitement des sols des balcons

- Traitement de l'amiante selon rapport,
- Dépose des revêtements de sol existants (carrelage, dalles sur plots, platelage bois, ...),
- Dépose en conservation des séparatifs de balcon,
- Réparation des éclats de béton,
- Remplacement / agrandissement des barbacanes,
- Ragréage / préparation / ponçage du sol,
- Application d'un système d'étanchéité liquide type TRIFLEX BFS,
- Traitement des joints de fractionnement des balcons,
- Mise en place de profils rejet d'eau en rives des balcons,
- Pose de carrelage en option sur recensement (à charge privative),
- Repose des séparatifs de balcon en lieu et place,

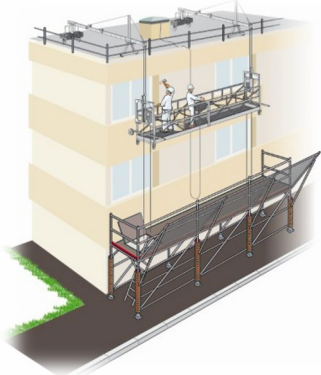
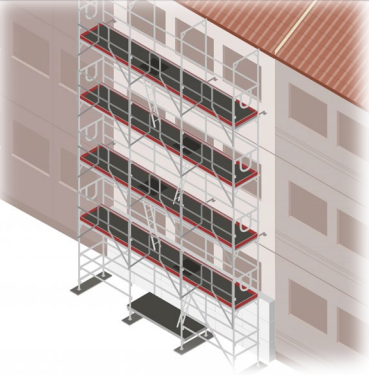
❖ Autres travaux

- Remise en peinture des boiseries,
- Remise en peinture des parties métalliques (portes d'accès aux caves, soupiraux, ...),
- Réparations / Remise en peinture des édicules et souches de cheminée en toitures,
- Remplacement des grilles de ventilation des celliers,
- Réfection des joints de calfeutrement au pourtour des fenêtres et portes-fenêtres,
- Réfection des joints de dilation en façades,
- Remplacement ponctuel des remplissages des garde-corps en Altuglas trop dégradés ou fissurés,
- Nettoyage des menuiseries, volets roulants et garde-corps en aluminium au produit adapté (faces vues uniquement),

PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

Le choix du type d'échafaudage

TYPE D'ÉCHAFAUDAGE	AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
<u>NACELLE SUSPENDUE MOTORISÉE</u> 	PRÉSENCE PONCTUELLE DEVANT LES FENÊTRES PAS DE FILET = PLUS DE LUMIÈRE	MOINS ECONOMIQUE EN DESSOUS DE R+5 NECESSITE LA MISE EN PLACE D'UN ÉCHAFAUDAGE DE PROTECTION AU NIVEAU DES RDC INCIDENCE SUR LES TOITURES DONT CERTAINES VIENNENT D'ÊTRE REFAITE
<u>ÉCHAFAUDAGE TUBULAIRE DE PIED</u> 	PLUS ECONOMIQUE EN DESSOUS DE R+5 PLUS STABLE POUR LES OPÉRATIONS DE PONÇAGE DES PIERRES DE PAREMENT	PRÉSENCE PERMANENTE DEVANT LES FENÊTRES (par tranches) PRÉSENCE D'UN FILET

PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

Appel d'offres & Critères de choix de l'entreprise

- L'appel d'offres a été lancé en 2022 auprès des entreprises suivantes :

- SPEBI
- SOCATEB
- SEEF
- LORILLARD FACADES
- COMBET-SERITH

- Les 3 entreprises les mieux placées ont été reçues par la commission travaux en octobre 2023 :

- SPEBI
- SOCATEB
- COMBET-SERITH

- Par la suite, les devis ont été réactualisés courant octobre/novembre 2024 et les 2 entreprises les mieux disantes SPEBI et SOCATEB ont été à nouveau reçues.

- En janvier 2025, SPEBI et SOCATEB ont remis leur dernière offre

CRITÈRES DE CHOIX	SPEBI	SOCATEB
Qualité du mémoire technique	+ / -	++
Capacité financière (CA et nombre de salariés)	70M € 130 salariés ++	120M € 220 salariés +++
Offre financière TTC Ravalement / provision amiante / Centre commerciale / Piscine	9,2M €	7,9M €
Qualification « amiante »	+++	+++
Qualification « autres »	+++	+++
Service « qualité en exécution » (sécurité et mise en œuvre)	+ / -	++

PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

Le budget des travaux

➤ L'entreprise SOCATEB est la mieux disante avec les montants suivants :

MONTANT T.T.C

1- RAVALEMENT DES FAÇADES y compris 2% de remise commerciale et valorisation des CEE

7 330 939 €

2- TRAITEMENT DE L'AMIANTE SUR LES SOLS DES BALCONS – INTERVENTION SS3 (provision)

369 806 €

3- RAVALEMENT DU BATIMENT « CENTRE COMMERCIAL » y compris provision pour intervention SS3

177 303 €

4- RAVALEMENT DU BATIMENT « PISCINE»

23 462 €

- Hors ALÉAS
- Hors honoraires du SYNDIC
- Hors honoraires de MAÎTRISE D'ŒUVRE
- Hors honoraires du COORDONNATEUR SPS
- Hors frais de police DOMMAGE-OUVRAGE
- Hors frais du BUREAU DE CONTROLE

TOTAL T.T.C

7 901 510 €

PROJET DE RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence « Harmonie Ouest » - 28, Allée de la Pépinière - 78870 BAILLY

Le planning prévisionnel des travaux

- Réalisation des travaux sur 3 années en 2 phases successives par bâtiment pour éviter le montage des échafaudages sur les 2 cotés des logements traversants.

