

LES CONSOMMATIONS D'EAU ET D'ÉLECTRICITÉ DES ENTREPRISES DE TRAVAUX

Electricité : il a été installé des coffrets chantier alimentés depuis le local transformateur électrique proche de la rue de Fives et permettant de fournir des branchements électriques aux entreprises. Il a été souscrit par l'entreprise responsable des branchements, un contrat indépendant dont la charge financière est entièrement et directement supportée par l'entreprise.

Eau : des décompteurs ont été installés sur les robinets de puisage des locaux poubelles permettant le comptage des volumes utilisés par les entreprises de chantier. Une régularisation sera effectuée autant de fois que nécessaire pour imputer aux entreprises leurs consommations depuis ces branchements.

LE BRUIT, LA POUSSIÈRE, LES DÉSAGRÈMENTS

L'ensemble des intervenants (encadrement et équipes de travaux) sont **bien conscients des nuisances que vous pouvez être amenés à ressentir lors de ces travaux d'envergure**. Néanmoins, nous tenons à vous assurer que **l'ensemble des dispositions sont prises pour réduire autant que possible ces désagréments**.

Toutefois, il est impossible de les supprimer totalement (notamment lors des phases de percement en façades, de démolition dans les parties communes, de production de poussières lors du flocage, etc.). **Nous vous remercions par avance pour votre patience et votre compréhension** et espérons que les désagréments subis pendant les travaux seront occultés par le résultat final de l'opération.

LES TRAVAUX SUR LES TOITURES TERRASSES

Les gardes-corps : deux types de traitement sont pratiqués pour l'installation de garde-corps selon s'il s'agit de toitures neuves ou de toitures précédemment rénovées.



Sur les toitures rénovées dans le cadre du projet : installation de garde-corps « classiques » inclinés pour moins de visibilité.



Sur les toitures précédemment rénovées : pose de garde-corps « autoportant » avec un contre poids.

L'eau stagnante : dans le cadre du projet de rénovation, il a été choisi de réaliser une étanchéité en « auto-protégé » pour assurer une homogénéité avec les toitures précédemment rénovées.

Ainsi, en comparaison avec les anciennes toitures recouvertes de gravillons, la présence d'eau stagnante est plus visible. Pour autant, **cela ne pose pas de problème car l'évacuation sera réalisée via les réseaux d'évacuation** (dont l'entretien est assuré par l'entreprises VAES dans le cadre de votre contrat d'entretien) **ou via évaporation**.



Résidence Les Facultés

vos travaux de rénovation énergétique

copro news

#6

Septembre 2022

Les travaux de rénovation énergétique ont démarré courant juin sur votre résidence. Depuis ces quelques mois, votre conseil syndical nous a questionné sur divers points techniques liés au chantier.

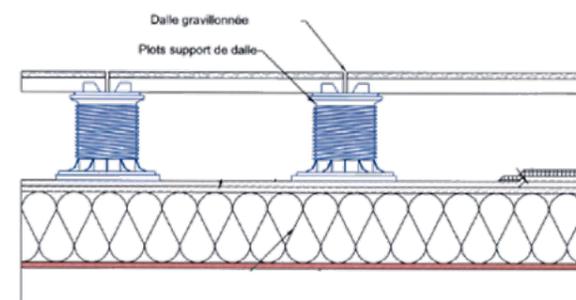
Aussi, cette newsletter a pour objectif de **partager avec l'ensemble des copropriétaires, les informations concernant les travaux en cours**. Vous trouverez joint à cette lettre un document spécifique à la ventilation pour vous permettre de bien comprendre l'importance des travaux menés sur votre résidence.

Nous restons bien entendu à votre disposition pour toute question. Nous vous souhaitons bonne lecture !



LA TECHNIQUE DE POSE DES TOITURES TERRASSES

Certains nous ont questionné sur l'intérêt de poser des dalles sur du « bitume ». **La pose de dalles avec plots sur une étanchéité bitumineuse est une technique parfaitement courante.** C'est de cette manière qu'est constituée la placette ainsi que la terrasse accessible de l'entrée 15 par exemple.



On appelle vulgairement « bitume » les rouleaux de membrane bitumineuse souple formant la **couche d'étanchéité** (ne pas confondre avec de l'enrobé de route qui peut aussi être appelé communément « bitume »).

LES ARBRES DE LA RÉSIDENCE

Pour faciliter la bonne réalisation des travaux d'isolation par l'extérieur des façades et des soubassements, la taille des végétaux présents en pieds de façades et pignons sera effectuée pour permettre notamment la pose des échafaudages/nacelles et l'accès à ces zones.

De manière plus précise il est nécessaire de supprimer l'ensemble des végétaux situés à moins d'un mètre des façades en vue de dessus.

Soit pour exemple sur l'entrée 9 : sont concernés l'ensemble des végétaux situés entre la façade et le bord de la zone rouge sur toute leur hauteur (depuis la souche jusqu'à la cime).

Un tour de la résidence a été réalisé par une partie du conseil syndical, le syndic, le maître d'œuvre et l'entreprise pour faire le point sur les arbres qui seront à élaguer ou non (selon s'ils appartiennent à la ville ou à la résidence).

Tous les végétaux devront être remplacés et replantés à neuf en fin d'opération. Un constat a été réalisé avant le démarrage des travaux. Les abords, quels qu'ils soient, devront être rendus en l'état initial. Les plantations endommagées lors des travaux (arbustes, végétaux, fleurs) devront être remplacées par des végétaux neufs. Les zones engazonnées endommagées lors des travaux devront être reprises, y compris les ornières par un apport de terre végétale et un engazonnement.



L'ISOLATION DU MUR DU LOCAL À VÉLOS

Il n'est pas prévu de remplacer les fenêtres des locaux vélos ni les portes de service à l'arrière des RDC pour une raison de coûts.

Il n'est pas non plus prévu d'isoler les murs de locaux. La réalisation de l'isolation par l'extérieur des façades réduira les sensations de froid des pièces de vie mitoyennes.

L'ISOLATION DES FAÇADES : QUID DE LA PLUIE LORS DES TRAVAUX

Les panneaux de laine de roche mis en place sont non hydrophiles et imputrescibles ; c'est à dire qu'ils n'absorbent pas l'eau (Classement WL(P) d'absorption d'eau). Lors de la conception du projet, votre maître d'œuvre a souhaité prescrire cet isolant plutôt que de la laine de verre pour ces caractéristiques de résistance aux intempéries.

En cas d'intempéries l'isolant, bien qu'humide en surface, n'est pas imbibé. Cela n'altère pas les caractéristiques thermiques des panneaux après séchage.

Ci-après la recommandation du fournisseur de l'isolant ROCKWOOL : « Les panneaux classés WL(P) présentent de très bonnes caractéristiques de résistance à la pluie. Lors d'une pluie ou d'un orage, l'isolant est mouillé en surface, la pose des panneaux bien jointifs ne favorise pas la pénétration de l'eau en profondeur. La position verticale de l'ouvrage contribue au séchage rapide du produit. La pose du parement doit se faire au plus vite après la mise en œuvre de l'isolant. »

Le Maître d'œuvre contrôlera tout au long de l'opération la mise en œuvre et le séchage en cas d'intempérie des panneaux d'isolant, il veillera à réclamer à l'Entreprise SEPIC le remplacement des panneaux isolants dont les caractéristiques semblent altérées si cela s'avère nécessaire.

LE REMPLACEMENT DES PORTES DES TERRASSES ACCESSIBLES

Le souhait d'inclure aux travaux le remplacement des portes palières des terrasses accessibles (1,5,7,13,15 et 17) a été discuté lors de l'assemblée générale et avec votre CS. Des devis ont été réalisés et sont désormais à valider car cette demande ne peut être inclus au projet en cours.

LE TRAITEMENT DES LOGGIAS

Il n'est pas prévu d'isoler les loggias ouvertes au regard du peu de surface restante après soustraction des surfaces des menuiseries. Les parties en béton seront traitées, réparées et peintes.

Concernant les pissettes/busettes d'évacuation d'eau, il est prévu avec l'entreprise, la reprise des formes de pente d'origine, elles ne peuvent malheureusement pas être inversées puisqu'elles sont trop marquées.

Les busettes seront reperçées et rallongées mais resteront aux mêmes endroits qu'à l'origine.

Les loggias pour lesquelles des aménagements « importants » ont été fait (pose d'un revêtement carrelage, de revêtements muraux spécifiques, etc...) seront identifiées au démarrage de cette phase et une décision de traitement spécifique sera prise en concertation avec le maître d'œuvre, l'entreprise de traitement des façades, le propriétaire du logement et votre syndic dans l'optique de trouver le compromis le plus pertinent.



LES PORTES PALIÈRES (TRAVAUX PRIVATIFS)

Pour les copropriétaires qui remplacent leur porte palière, un nuancier a été validé avec le syndic pour que la teinte choisie se rapproche le plus de la teinte existante selon les entrées (sauf pour l'entrée 13 où il n'y a pas de teinte correspondante).

Les portes sont commandées et la pose devrait démarrer début octobre. L'entreprise prendra contact avec chaque propriétaire pour déterminer une date/heure de RDV. Le remplacement de la porte prendra environ 1h00 (dans les cas d'aménagements classiques des « pourtours » de la menuiserie).