

Réfection et isolation thermique des toitures de nos 5 immeubles de la résidence.

Les travaux sur la toiture-terrace d'ANÉMONE ont commencé le lundi 6 septembre 2021 comme chacun a pu s'en rendre compte.

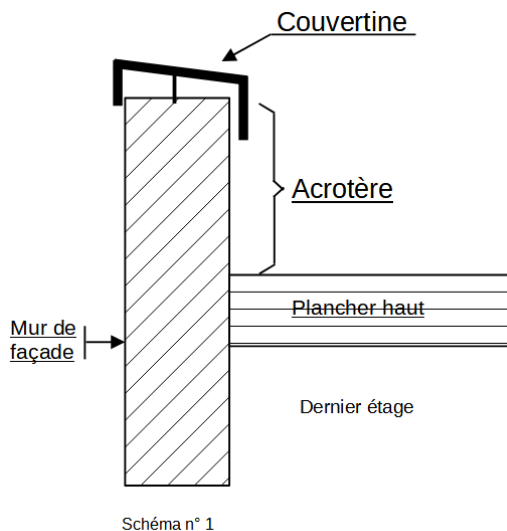
Avant de vous en parler un peu, je tiens à remercier tous les habitants d'Anémone qui se sont montrés coopérants en retirant tous leurs véhicules des emplacements de stationnement.

L'entreprise SMAC, avec qui nous avons signé le devis de réfection de nos toits, étanchéité et ajout de l'isolation thermique, a donc démarré les travaux. L'entreprise ESTA sous-traitante qui travaille fréquemment avec la SMAC est sur le chantier.



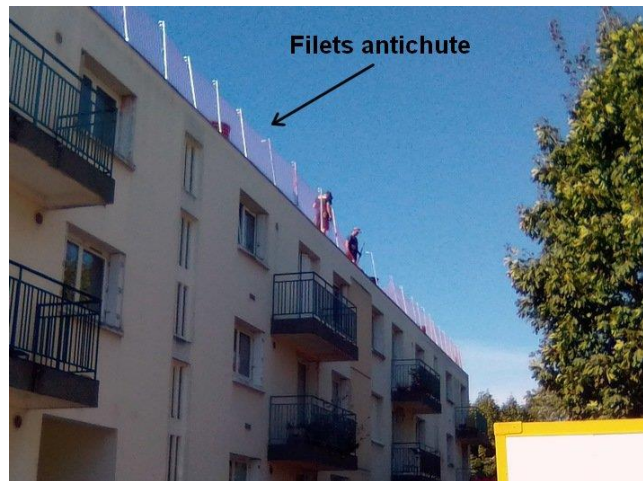
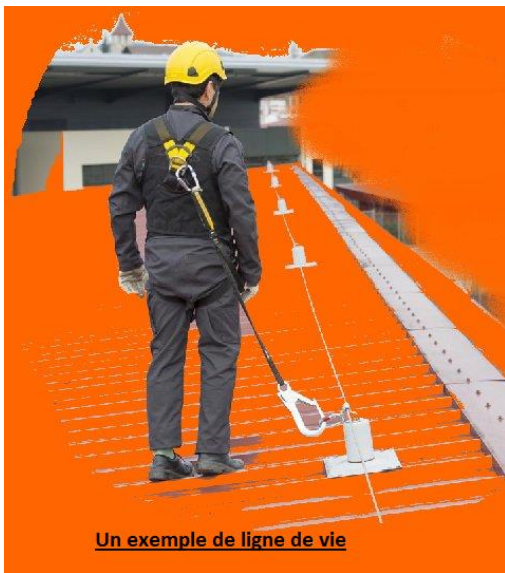
Les responsables de chantier sont, pour la SMAC, Monsieur MERLIN Jean-Charles, notre interlocuteur principal. Pour l'entreprise ESTA, Monsieur DENIS Evan, avec qui j'ai pu discuter, me paraît très fiable. Et « sur le tas » le chef d'équipe est, Monsieur GIRAUD Morgan, de ESTA, tout aussi compétent me semble-t-il.

Les travaux ont commencé par le démontage des couvertines (protections en tôle) en partie haute d'acrotères.



Les anciennes couvertines dans la benne à déchets

Pour travailler en toute sécurité, les ouvriers sont équipés de harnais qu'ils peuvent fixer sur une « ligne de vie ». Une installation de filets antichute complète la sécurité.



Le 07 septembre, les gravillons usés et salis, encombrés de mousse, lichens et autres déchets de pollution que nous avons sur nos toits depuis l'origine (1970 environ), sont enlevés et jetés à leur tour dans une benne.



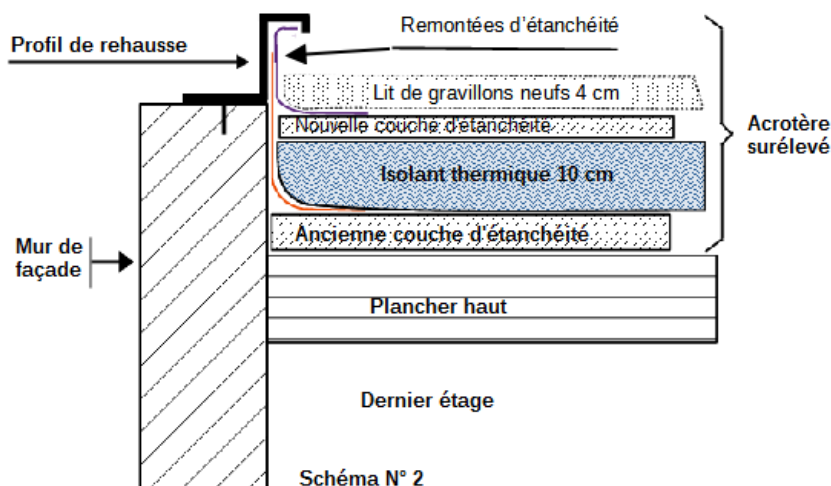
Récupération des gravillons



Dépôt des gravillons dans la benne

Après le nettoyage des toitures, la réparation de l'étanchéité précédente, bien fatiguée, sera faite. L'isolant thermique de 10 cm d'épaisseur sera posé et une nouvelle étanchéité sera mise en place. Un lit de gravillons tout neufs, sur une épaisseur de 4 cm environ, sera remis afin d'assurer la pérennité de l'ensemble. Attention, je n'ai pas écrit l'éternité de l'ensemble. Il faudra un jour que nos successeurs refassent la même opération car, la durée de vie d'une trentaine d'années espérée, n'est possible qu'à condition d'entretenir ces nouvelles toitures. Nous aurons à déterminer un peu plus tard un contrat d'entretien périodique pour assurer une longue vie à ce que nous aurons réalisé cette année.

Le schéma ci-dessous vous montre à quoi vont ressembler nos toitures rénovées de tous nos immeubles.



Quelques photos des éléments utilisés



Profils de rehausse



Palettes de plaques d'isolant thermique

Isolant thermique en mousse de polyuréthane R : 4,50 m² .k/w



Chutes d'isolant thermique mis sur nos toitures



Matériaux d'étanchéité



Les gravillons



Pour l'instant, seul le bâtiment ANÉMONE, en cours de travaux et presque terminé, a cet aspect invisible depuis le sol. Pour pouvoir mettre toutes ces couches de produits indispensables, bien que la couche d'étanchéité ne fasse que 5 mm environ, il a fallu rehausser l'acrotère de 20 cm environ, la hauteur d'origine étant insuffisante, d'où ce profil métallique de rehausse que l'on aperçoit d'en bas.

L'opération n'est pas tout à fait terminée car il reste à mettre un dernier élément d'habillage, les « couvertines » en métal laqué, sur le haut du mur d'acrotère. Pour l'instant, je n'en connais pas la forme et ce sera donc pour un prochain schéma. Les quatre autres bâtiments seront traités de la même façon.

Le bâtiment ANÉMONE devrait être terminé, selon le temps que nous aurons, vers le milieu de la semaine prochaine. Vous avez pu remarquer que l'entreprise ESTA a commencé le travail sur BLEUET en effectuant le ramassage des gravillons usés de la toiture. Ces derniers sont mis dans des grands sacs blancs « Big-Bags » que l'on aperçoit d'en bas. Le même travail devrait être réalisé sur DAHLIA prochainement.



Un camion grue devrait s'installer mardi 21 septembre pour récupérer ces « Big-Bags » et les déposer dans une benne pour leur évacuation.

Vous avez certainement vu aussi un camion avec une roulotte toute blanche et des personnages en combinaison blanche. Il s'agissait de l'entreprise « AMIANTE 37 » qui est venue retirer de nos toits tous les éléments qui comportaient de l'amiante dans leur composition. Cette opération, obligatoire lors d'un chantier de l'ampleur du nôtre, s'est effectuée sans problème et sans risque pour tous.

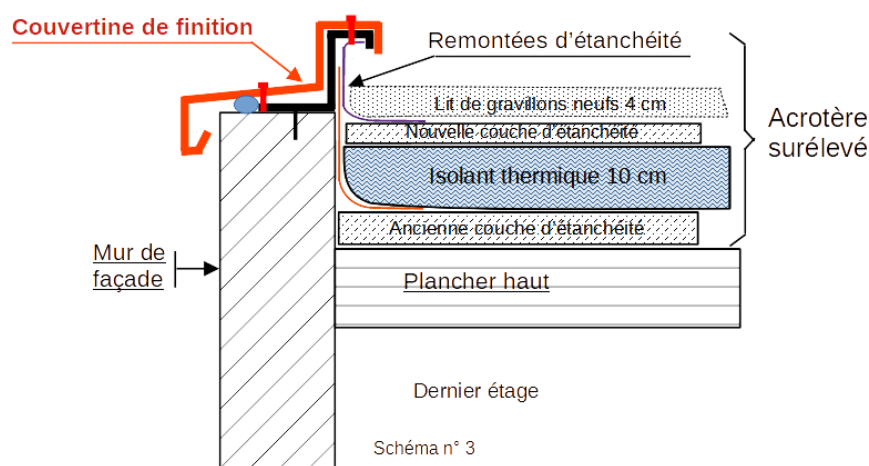


Les employés qui ont effectué ce travail étaient aussi équipés de masques spécifiques que l'on ne voit pas sur la photo.

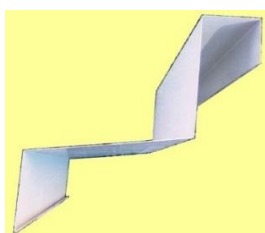
Je sais que les quatre semaines à venir vont être difficiles pour le stationnement des véhicules, mais je vous demande d'être compréhensifs et patients.

Les ennuis d'infiltration d'eau aux derniers étages des bâtiments et l'amélioration de l'isolation thermique pour tous en valent bien la peine.

Le schéma ci-dessous vous montre à quoi ressemblent nos toitures rénovées de tous nos immeubles. L'élément représenté en rouge est un élément de finition, la couverture en tôle laquée qui fait le tour du bâtiment.



Quelques photos des éléments utilisés



Vue en bout des tôles d'habillage



Pose partielle sur une toiture



Sur le toit de Bleuet



Des toitures terminées

Cette fois-ci, notre chantier toitures est terminé.

Après une réception des travaux le 02 décembre dernier avec quelques réserves, nous avons donné 15 jours à l'entreprise pour régulariser les manquements ou petits défauts. L'entreprise SMAC a fait le nécessaire et le 10 décembre tout semblait finalisé. Mais voilà, je suis monté sur les toits et j'ai pu constater que si des manquements avez été résolus, il en restait encore deux à régler. Donc, la SMAC doit envoyer une équipe pour finir le travail.

La facture de à la SMAC est soldée depuis le mois de mars 2022. Si nous ajoutons les frais annexes (*diagnostics amiante : 1003,20 € ; Assurance dommages ouvrage : 2280 € ; Enlèvement des éléments amiantés : 3509 € ; Honoraires du syndic : 3844,91 € ; Constat huissier : 1449 € ; une partie de la facture SMAC prise sur nos fonds propres de 11500 € ; soit : 23586.31 €*) réglés sur nos propres fonds, l'opération s'élève à : 195.707,06 €

En prime, pour vous récompenser de votre patience et de votre compréhension, voici quelques photos en PJ de la vue sur notre environnement que j'ai eu le privilège de pouvoir faire depuis nos toits, elles sont libres de droit. 😊

Guy MEUNIER
Président du conseil syndical