

Atelier d'Architectes

M E D O R I

DOSSIER RESUME DES BUDGETS DE TRAVAUX DE RENOVATION AVEC ISOLATION DE L'ENVELOPPE DU BATIMENT

Dossier n°2427

ACP DESCHANEL représenté par le syndic FACILYMO Srl



Les budgets ci-après sont présentés par ordre de priorité de réalisation. Chaque partie reprend une brève explication des travaux préconisés et de la raison principale de réalisation de ces travaux prioritaire.

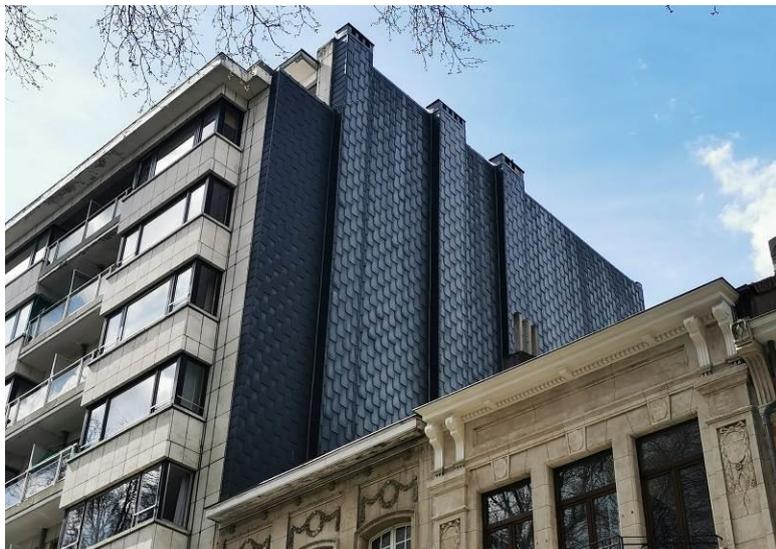
Atelier d'Architectes Médori s.p.r.l.

7, Rue Reigersvliet 1040 Bruxelles

Tél : 02/649.42.38 - Fax : 02/649.81.87 - Email : medori@architectes-prdv.be

Axa Banque 751-0005807-27 TVA 444 661 757 RPM Bruxelles 0444 661 757

1. Rénovation du pignon mitoyen latéral droit



Le bardage en ardoise placé sur le pignon aveugle de l'immeuble semble à première vue en bon état. Néanmoins après inspection minutieuse plusieurs fixations sont manquantes avec pour résultat des éléments qui s'en détachent régulièrement sous l'action du vent. Au vu de la proximité avec la voirie publique mais aussi du fait de ce pignon surplombant la toiture voisine, la rénovation est prioritaire pour des raisons de sécurités importantes.

La responsabilité de l'ACP peut être engagée en cas d'accident sur la voie publique ou de dégradation des biens voisins.

Travaux prévu dans le cadre de la rénovation du pignon :

- Installation de chantier (état des lieux, échafaudage, protection, ...)
- Démontage du bardage existant et nettoyage du pignon
- Pose d'une isolation en Laine de Roche de 16cm
- Pose d'un nouveau Bardage en Ardoise Artificielle, crochets tempête
- Raccord isolé à la toiture en vue de futur travaux d'isolation de toiture

Budgets et délais : (Attention Permis d'urbanisme requis)

Vimar : (Septembre 2024 – 3Mois)	160.718,55€ TTC*
Art Réparation Béton : (Septembre 2024 – 3Mois)	162.423,08€ TTC*
MF Contractors : (Octobre 2024 – 2Mois)	143.795,05€ TTC*

*(*ensemble des frais compris : assurance tout risque chantier, honoraires architecte tvac, honoraires coordinateur sécurité santé tvac, honoraires coordinateur PEB, imprévu de 5%)*

Atelier d'Architectes

M E D O R I

Variante Crépi sur isolation : (Attention Permis d'urbanisme requis – voir si travaux acceptés par l'urbanisme)

Vimar : (Septembre 2024 – 3Mois)	128.334,87€ TTC*
Art Réparation Béton : (Septembre 2024 – 3Mois)	122.474,89€ TTC*
MF Contractors : (Octobre 2024 – 2Mois)	123.143,37€ TTC*

*(*ensemble des frais compris : assurance tout risque chantier, honoraires architecte tvac, honoraires coordinateur sécurité santé tvac, honoraires coordinateur PEB, imprévu de 5%)*

Primes escomptées Révolution pour le pignon :

- Travaux Bardages : 57.900€
- Travaux si variante Crépi : 60.800€

Incluant la prime de 12.000€ d'échafaudage si optée pour ces travaux ; cette prime ne pouvant être demandée que 1fois/10ans – à voir avec les phasages ultérieurs

Atelier d'Architectes Médori s.p.r.l.

7, Rue Reigersvliet 1040 Bruxelles

Tél : 02/649.42.38 - Fax : 02/649.81.87 - Email : medori@architectes-prdv.be

Axa Banque 751-0005807-27 TVA 444 661 757 RPM Bruxelles 0444 661 757

2. Rénovation de la toiture

L'étanchéité de la toiture semble encore bien faire son rôle bien que certains signes montrent une étanchéité vieillissante. L'étanchéité « craque » sous le passage des pieds montant une étanchéité qui s'assèche avec le temps. Cet assèchement peut générer des craquelures et décollement des joints étanches : à surveiller.

Classée en seconde priorité de réalisation pour des raisons de préservation des appartements (éviter tout risque d'infiltration futur) mais surtout d'obtention des primes à l'isolation. En effet, le système de prime Résolution par la région Bruxelloise est reconduit chaque année mais ce sans certitude chaque année. Ainsi, il n'est pas garanti que les travaux soient encore couverts par une prime à l'isolation dans les années à venir.

Au vu d'une obligation prochaine d'isolation des toitures (loi en cour de passation) et d'une taxation dans le cas contraire, il est intéressant de prévoir ces travaux dans un futur proche. Dans l'idéal, à combiner avec d'autres travaux d'isolation.

La réalisation de ces travaux nécessite la dépose et repose des antennes présentes sur la toiture pour pouvoir commencer : il faut contacter les propriétaires des antennes.

Travaux prévus dans le cadre de la rénovation de la toiture :

- Installation de chantier (état des lieux, tour d'accès, protection, ...)
- Maintien de l'étanchéité comme pare-vapeur
- Pose d'une isolation en Polyuréthane aluminium 12cm
- Pose d'un nouveau complexe d'étanchéité bitumineuse bicouche ardoisée

Budgets et délais :

Vimar : (Septembre 2024 – 2Mois)	80.902,47€ TTC*
Art Réparation Béton : (Septembre 2024 – 2Mois)	88.980,97€ TTC*
MF Contractors : (Octobre 2024 – 2Mois)	86.770,39€ TTC*

(*ensemble des frais compris : assurance tout risque chantier, honoraires architecte tvac, honoraires coordinateur sécurité santé tvac, honoraires coordinateur PEB, imprévu de 5%)

Primes escomptées Résolution pour la toiture :

- Travaux Toiture : 27.700€

N'inclus pas de prime d'échafaudage car non intéressante par rapport aux autres travaux étudiés ; cette prime ne pouvant être demandée que 1fois/10ans.

Atelier d'Architectes
M E D O R I

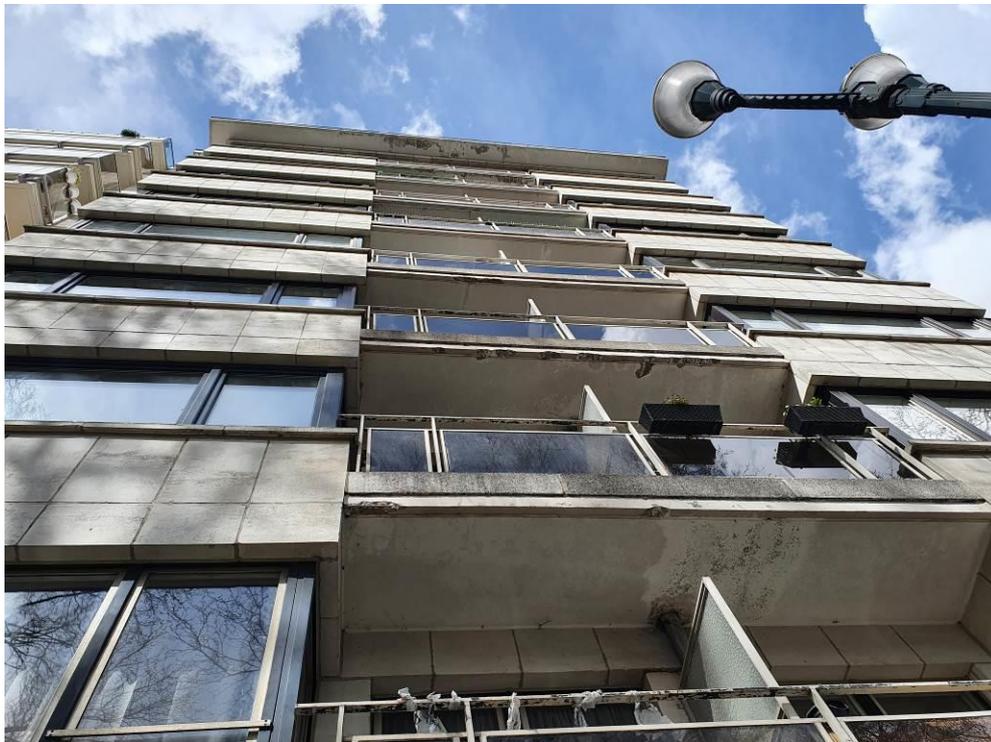
Les deux prochaines phases sont à considérer comme égales en terme de priorité mais pour des raisons de sécurité et en prenant en compte de future obligation potentielle d'isolation des toitures, la façade avant avec traitement et isolation de la terrasse penthouse est placée en 3^e position. Néanmoins ces travaux peuvent mis en attente légèrement (5ans max) si réalisation d'un purge de sécurisation régulièrement des bétons vis-à-vis de la voie publique.

3. Rénovation de la façade avant avec étanchéité des terrasses et traitement avec isolation de la terrasse penthouse

Il est intéressant de combiner cette phase avec les travaux de toiture projeté pour des économies de moyen d'accès combiné et le traitement de toutes les toitures sous la même garantie décennale.

Les terrasses de la façade avant montrent des signes avancés de problème de carbonatation des bétons. Sous l'action du passage de l'eau dans le béton, les aciers internes gonflent et font éclater le béton : ceci présente un risque important de sécurité si des morceaux commencent à se détacher sur la voie publique. Ces éclatement peuvent également rendre les balustrades des terrasses instables.

Les parties façades sont en meilleur état car protégée grandement par la corniche débordante. Néanmoins, avec le temps, la façade devient poreuse et se mouille plus facilement entraînant l'apparition des problèmes de pont thermique.



Atelier d'Architectes Médori s.p.r.l.

7, Rue Reigersvliet 1040 Bruxelles

Tél : 02/649.42.38 - Fax : 02/649.81.87 - Email : medori@architectes-prdv.be

Axa Banque 751-0005807-27 TVA 444 661 757 RPM Bruxelles 0444 661 757

Atelier d'Architectes
MEDORI

Il est recommandé au minimum la réalisation d'un lavage et l'application d'un hydrofuge lors de la réalisation des travaux de façade. En alternative, une isolation de façade peut être envisagée mais il n'est pas certain, au vu de l'aspect architectural de la façade que ceci sera accepté par l'urbanisme.

Dans tous les cas, un permis d'urbanisme est nécessaire pour ces travaux (remplacement des balustrades avec ou sans l'isolation de la façade)

Travaux prévu dans le cadre de la rénovation de la façade avant :

Terrasses :

- Installation de chantier (état des lieux, échafaudage, protection, ...)
- Démolition des complexes terrasses (chape, étanchéité, balustrades, ...)
- Nettoyage et préparation des surfaces bétons et bandeaux silex
- Réparation des bétons
- Nouvelles chapes de pentes et nouveau réseau d'évacuation d'eau pluviale
- Remplacement des garde-corps : modèle vitré aux normes
- Finitions de sol carrelage
- Mise en peinture de protection anticarbonatation des bétons

Terrasse penthouse :

- Démolition du complexe terrasses jusqu'au béton structurel
- Nettoyage et préparation des surfaces bétons : corniche
- Isolation à pente intégrée
- Etanchéité bitumineuse bicouche ardoisée
- Remplacement des garde-corps : modèle vitré aux normes
- Finitions de sol dallage sur plots
- Mise en peinture de protection anticarbonatation des bétons

Option Traitement de la façade :

- Nettoyage par hydrogommage
- Réfection des joints souples en façade
- Ancrage chimique des pierres si nécessaire
- Application d'un hydrofuge

Option Isolation de la façade : (permis d'urbanisme : pas de garantie d'obtention)

- Isolation en laine de roche 16cm
- Bardage Eternit Tectiva
- Nouveaux seuils de fenêtre en aluminium

Budgets et délais :

Travaux terrasses + terrasse penthouse :

Vimar : (Septembre 2024 – 3Mois)	170.887,73€ TTC*
Art Réparation Béton : (Septembre 2024 – 4Mois)	175.593,78€ TTC*
MF Contractors : (Octobre 2024 – 4Mois)	159.626,61€ TTC*

Travaux terrasses + hydrofuge façade + terrasse penthouse : (recommandé)

Vimar : (Septembre 2024 – 3Mois)	225.917,18€ TTC*
Art Réparation Béton : (Septembre 2024 – 4Mois)	243.009,37€ TTC*
MF Contractors : (Octobre 2024 – 4Mois)	227.410,30€ TTC*

Travaux terrasses + isolation façade + terrasse penthouse :

Vimar : (Septembre 2024 – 6Mois)	302.491,12€ TTC*
Art Réparation Béton : (Septembre 2024 – 6Mois)	319.194,48€ TTC*
MF Contractors : (Octobre 2024 – 6Mois)	312.136,02€ TTC*

*(*ensemble des frais compris : assurance tout risque chantier, honoraires architecte tvac, honoraires coordinateur sécurité santé tvac, honoraires coordinateur PEB, imprévu de 5%)*

Primes escomptées Révolution pour la façade avant :

- Terrasses uniquement (prime isolation penthouse) :	18.500€
- Travaux avec ravalement de façade avant :	31.300€
- Travaux avec isolation de façade avant :	45.400€

Incluant la prime de 10.800€ d'échafaudage si optée pour ces travaux ; cette prime ne pouvant être demandée que 1fois/10ans – à voir avec les phasages ultérieurs

4. Rénovation de la façade arrière avec étanchéité des terrasses et remplacement des garde-corps

Les terrasses de la façade arrière, au même titre que la façade avant montrent des signes avancés de problème de carbonatation des bétons. Sous l'action du passage de l'eau dans le béton, les aciers internes gonflent et font éclater le béton : ceci présente un risque important de sécurité si des morceaux commencent à se détacher sur la voie publique. Ces éclatements peuvent également rendre les balustrades des terrasses instables.

Les parties façades sont en meilleur état car protégée grandement par les terrasses successives débordante. Néanmoins, avec le temps, la façade devient poreuse et se mouille plus facilement entraînant l'apparition des problèmes de pont thermique.

Aucun permis d'urbanisme n'est nécessaire pour les travaux en façade arrière.

Travaux prévu dans le cadre de la rénovation de la façade arrière :

Terrasses :

- Installation de chantier (état des lieux, échafaudage, protection, ...)
- Démolition des complexes terrasses (chape, étanchéité, balustrades, ...)
- Nettoyage et préparation des surfaces bétons et bandeaux silex
- Réparation des bétons
- Nouvelles chapes de pentes et nouveau réseau d'évacuation d'eau pluviale
- Remplacement des garde-corps : modèle vitré aux normes
- Finitions de sol carrelage
- Mise en peinture de protection anticarbonatation des bétons

Option Isolation de la façade :

- Isolation EPS 14cm
- Crépi sur isolation
- Nouveaux seuils de fenêtre en aluminium

Budgets et délais :

Travaux terrasses + remplacement des garde-corps :

Vimar : (Septembre 2024 – 4Mois)	279.225,59€ TTC*
Art Réparation Béton : (Septembre 2024 – 4Mois)	265.543,56€ TTC*
MF Contractors : (Octobre 2024 – 4Mois)	248.967,81€ TTC*

Atelier d'Architectes

M E D O R I

Travaux terrasses + remplacement des garde-corps + isolation de façade :

Vimar : (Septembre 2024 – 6Mois)	388.548,30€ TTC*
Art Réparation Béton : (Septembre 2024 – 6Mois)	376.834,37€ TTC*
MF Contractors : (Octobre 2024 – 6Mois)	344.557,53€ TTC*

(*ensemble des frais compris : assurance tout risque chantier, honoraires architecte tvac, honoraires coordinateur sécurité santé tvac, honoraires coordinateur PEB, imprévu de 5%)

Primes escomptées Révolution pour la façade arrière :

- Terrasses uniquement:	0€
- Isolation de la façade arrière	39.300€

Travaux et combinaisons recommandés par l'architecte par ordre de priorité :

1. Travaux de rénovation du pignon droit (bardage) :	160.718,55€ TTC
2. Travaux de façade avant + hydrofuge + travaux toiture :	306.819,65€ TTC
3. Travaux de façade arrière + isolation :	388.548,30€ TTC

Total Travaux : 856.086,50€ TTC

Total primes éligibles combinées escomptées :

- Travaux en une fois (travaux successif) :	156.000,00€
- En phases séparées	134.000,00€

Atelier d'Architectes Médori s.p.r.l.

7, Rue Reigersvliet 1040 Bruxelles

Tél : 02/649.42.38 - Fax : 02/649.81.87 - Email : medori@architectes-prdv.be

Axa Banque 751-0005807-27 TVA 444 661 757 RPM Bruxelles 0444 661 757