



# ÉLYSÉE 2 INFOS

Mars 2021  
Spécial Bâtiments

Résidence Elysée 2 — 18 Avenue de la Jonchère 78170 La Celle Saint Cloud  
Téléphone : 0139181054 – site internet : [www.elysee2.com](http://www.elysee2.com) — Courriel : [accueil@elysee2.com](mailto:accueil@elysee2.com)

## Les ravalements à Elysée 2

**Un peu d'histoire...** Nous possédons un historique des ravalements qui remonte à 2001.

Jusqu'à présent, ces travaux étaient faits dans l'ordre des bâtiments, les uns après les autres et sur un cahier des charges standard, sans vraiment prendre en compte ni les différences d'état entre les bâtiments ni les types de pathologies.

Ces opérations furent confiées successivement à différentes entreprises. Elles couvraient le nettoyage à haute pression des murs en pierre tendre, 60% des joints de pierre, la peinture des menuiseries ainsi que les mains courantes et les garde-corps métalliques.

Ainsi, chaque année, 2 ou 3 bâtiments étaient ravalés, portant la fréquence à environ 11 à 13 ans entre deux ravalements, la norme usuelle étant plutôt autour de 25 ans.

**Aujourd'hui...** Pour les travaux votés lors de l'Assemblée Générale 2019 et à réaliser en 2020, nous avons fait appel à un architecte pour nous assister. Cette démarche a été expliquée avant l'Assemblée Générale de 2020 et vous avez voté la poursuite de cette collaboration-conseil ainsi que le recours à un bureau de contrôle.

Cette démarche, inédite à Elysée 2, est bénéfique à plus d'un titre :

La mission de l'architecte en rénovation de bâtiments est de conserver ou rétablir l'état d'origine et les solutions architecturales de l'architecte concepteur, Claude BALICK. Ceci est particulièrement important à Elysée 2, une résidence à identité et élégance architecturale particulièrement fortes.

Depuis la campagne de ravalements démarrée en juin 2020, architecte comme bureau d'études et de contrôle ont pu identifier les principales pathologies dont souffrent nombre de nos bâtiments.

## De quelles pathologies parlons-nous ?

**Problème 1 : dégradation des nez de balcons et des sous-faces de dalle.** (partie de structure qui se trouve sous les lambris des balcons).

Elles sont dues à l'infiltration de l'eau dans les dalles des balcons. Les eaux ont suivi la pente du sol des balcons et ont pénétré dans les dalles dépourvues de toute étanchéité.

Les passages de l'air et de l'eau ont ainsi peu à peu dégradé les caractéristiques du béton et des fers.

Ces derniers, n'étant plus protégés par l'enrobage normal de béton se sont oxydés et ont gonflé (carbonatation). La poussée des fers a fissuré le béton et la pierre de fond de coffrage (épaufures), d'où des chutes de morceaux de pierres et/ou de béton.



Suite aux infiltrations, les lambris se sont eux aussi détériorés et devront être remplacés. Il faut d'abord les déposer pour donner accès à la sous-face et constater les fissures et l'état de dégradation du béton et des fers souvent rouillés et mis à nu.

## **Comment intervenir face à cela ?**

En 2020, des mesures conservatoires ont été prises sur les bâtiments concernés en purgeant les façades. Cette opération consiste à mettre en sécurité les façades, en faisant tomber mécaniquement les éléments qui commencent à se désolidariser de la structure (maçonnerie, pierres, morceaux de garde-corps, isolants...).

Jusqu'à présent, les nez de balcons étaient réparés au béton puis l'ensemble était repeint pour conserver l'harmonie des coloris des bandeaux. Mais l'étanchéité des balcons n'était pas traitée, ce qui conduisait à une nouvelle dégradation des nez de dalles de balcons.

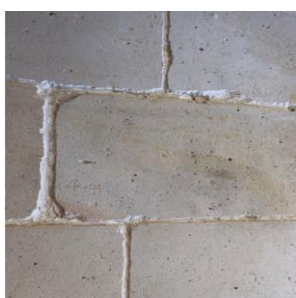


Pour les bâtiments traités à partir de 2020, les dalles des balcons sont étanchéifiées par la pose d'une résine (Système d'Etanchéité Liquide), après dépose de tous les revêtements installés par les copropriétaires tels que carrelages, caillebotis ou gazon synthétique. Les revêtements déposés ne doivent en aucun cas être reposés à l'issue des travaux car cela remet en cause la garantie d'étanchéité. Ce traitement sera désormais systématique.

### Problème 2 : dégradation des joints de pierre.

Des ravalements trop fréquents et intrusifs dégradent la protection naturelle de la pierre et sa bonne tenue dans le temps.

Aussi, le nettoyage de la pierre ne doit plus être réalisé à haute pression et la périodicité doit être espacée dans le temps.



Ainsi, sur les bâtiments traités en 2020, les joints sont en mauvais état à cause des opérations passées et de l'utilisation de matériaux non appropriés.

Les joints ont donc été vidés à 100% et refaits avec un matériau à base de chaux, dans un coloris en accord avec la teinte naturelle de la pierre.

### Problème 3 : le scellement des garde-corps.

À l'origine, ils étaient scellés en parties haute et basse dans les murs en retour des façades.

Or, en de nombreux endroits, le scellement en partie basse a disparu à cause de la dégradation causée par l'oxydation des fers dans les murs. Le garde-corps concerné n'a donc plus qu'une seule fixation en partie haute, au droit de la main courante, créant donc un problème de sécurité.

Le même phénomène est visible sur certains piétements verticaux scellés dans la dalle de béton,

qui éclate à certains endroits en raison de l'oxydation.



### En guise de conclusion, quelles propositions en 2021 pour des actions en 2022 ?

Les ravalements doivent être espacés sur une **périodicité plus longue**, environ 25 ans, correspondant à la durée normale de vieillissement des matériaux, en particulier la pierre, et de l'étanchéité.

Des **ravalements ciblés et programmés**, en fonction de l'état des bâtiments et des urgences constatées. L'ordre de priorité doit désormais être établi en fonction des traitements du passé de chaque immeuble, mais également du degré d'urgence des pathologies identifiées. Un inventaire exhaustif des ouvrages de la résidence avec état et fiches de travaux doit être réalisé afin d'établir une cartographie prévisionnelle des interventions à entreprendre, qu'elles soient lourdes ou légères.

**Dissocier pierres et boiseries.** Sur le plan tant technique qu'architectural, la différenciation des matériaux fait partie du langage de notre résidence. Ainsi, les menuiseries, les couleurs, les textures et la nature des revêtements (bois, pierre), les stores, les huisseries et les aménagements extérieurs sont autant d'éléments de qualification d'Elysée 2 et leur préservation est aujourd'hui d'une nature capitale.

Pour ce qui concerne les bâtiments 125 à 127, les travaux touchent à leur fin et la dépose des échafaudages doit démarrer, sauf imprévu, semaine 11. Pour le bâtiment 128, il en est de même avec un décalage de 3 semaines lié à la pose de la pierre.