



Nos références : 24 3481

Expert: Monsieur BLEIN

Compagnie d'assurance : AREAS

N° de police : OP535612

Expert Compagnie : STELLIANT – Monsieur ROUSSELOT



SOMMAIRE

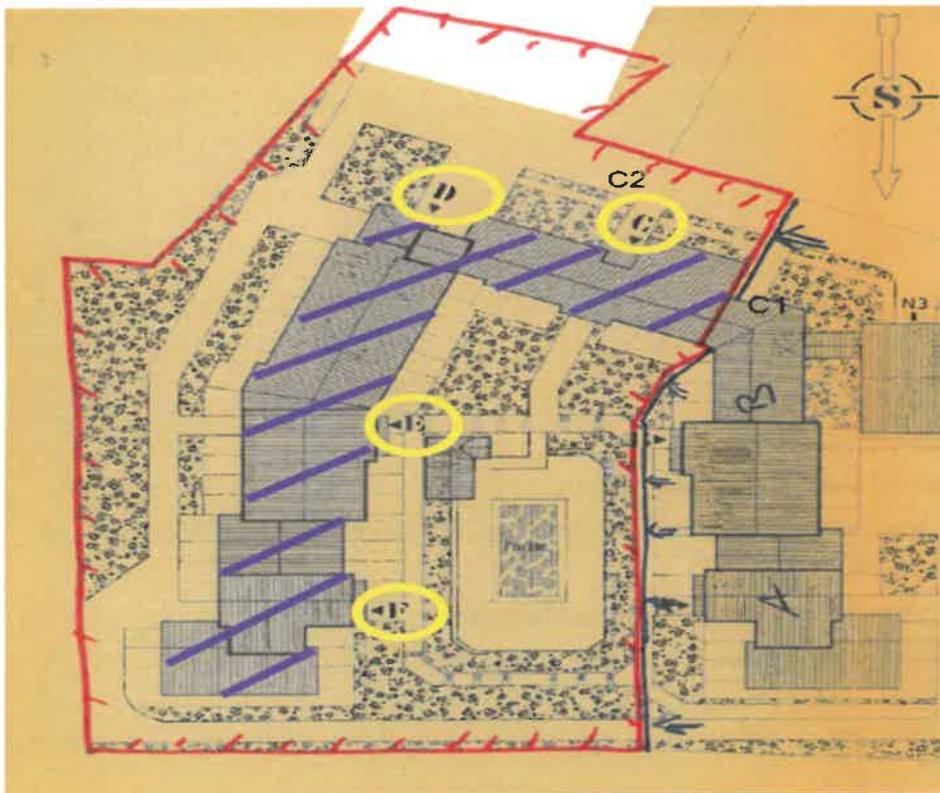
A	Restitution des lots hors arrêté de mise en sécurité.....	3
B	Avancement chiffrage et études parties communes	3
C	Bureaux d'étude structure	3
D	Contrôleur technique	7
E	Repérage amiante	9
F	Piscine	9
G	Sécurité.....	9
H	Portes appartements.....	10
I	Purges des réseaux privatifs d'eau.....	11
J	Pertes d'usages des appartements.....	11
K	Chiffrage des dommages affectant les appartements dont la gestion a été confiée au Cbt MACABIES.....	12



A - Restitution des lots hors arrêté de mise en sécurité

Après vérification technique et travaux sur les installations, les bâtiments A, B et C1 ont pu être restitués aux occupants (C1 restitués le 19 septembre 2025).

Les cabinets CIS et VARIANCE ont géré les lots techniques permettant la restitution du C1, partie électrique en relation avec ENEDIS, ventilation, distribution eau



B - Avancement chiffrage et études parties communes

Nous travaillons actuellement avec le Cabinet VARIANCE pour établir l'état des dommages affectant les parties communes (Façades, toiture, maçonnerie, installation technique, ascenseur et autres ...). Voir ci-dessous pour les diagnostics attendus.



C - Bureaux d'étude structure

La mission du bureau d'étude ETBA ayant réalisé le diagnostic structurel a été étendue aux préconisations de démolition. La quasi-totalité des murs bétons non chaînés avec les dallages du dernier étage de l'immeuble nécessitent d'être purgés.

La mission du Cbt ETBA consistera à établir un plan de démolition comprenant les préconisations de démolition par grignotage. A la suite de cela, ils établiront toutes les préconisations nécessaires pour la reconstruction des murs et la pose de charpente.

Nous réfléchissons à la faisabilité de la pose d'un parapluie temporaire qui suivra les travaux de démolition et reconstruction.

Au RDC et plus particulièrement au droit du départ d'incendie, certains murs devront eux aussi être partiellement démolis. Des dallages devront être renforcés par la pose de lamelles de carbone (méthodologie largement utilisée et éprouvée).

La mission :

- ✚ Relevés,
- ✚ Plans de sciage des murs,
- ✚ Plan de coffrage des voiles BA,
- ✚ Ratios d'armatures pour la consultation,
Ces plans seront réalisés sur la base des scans par nuage de points prévus par le Maître d'œuvre.
- ✚ Dimensionnement et plan de la charpente bois.
- ✚ Assistance à la conception.

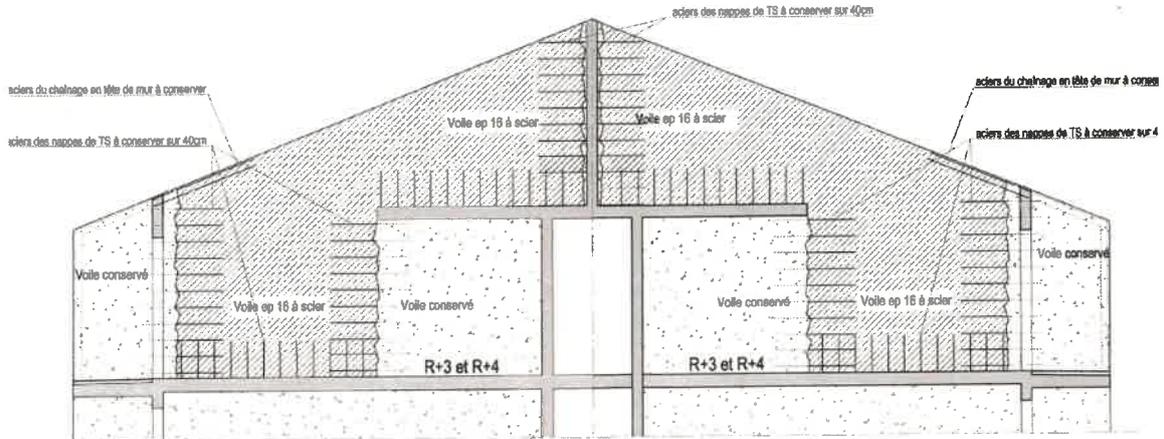
A réception du rapport définitif du Cbt ETBA, nous consulterons plusieurs entreprises spécialisées.

➤ **Principe de démolition des murs**

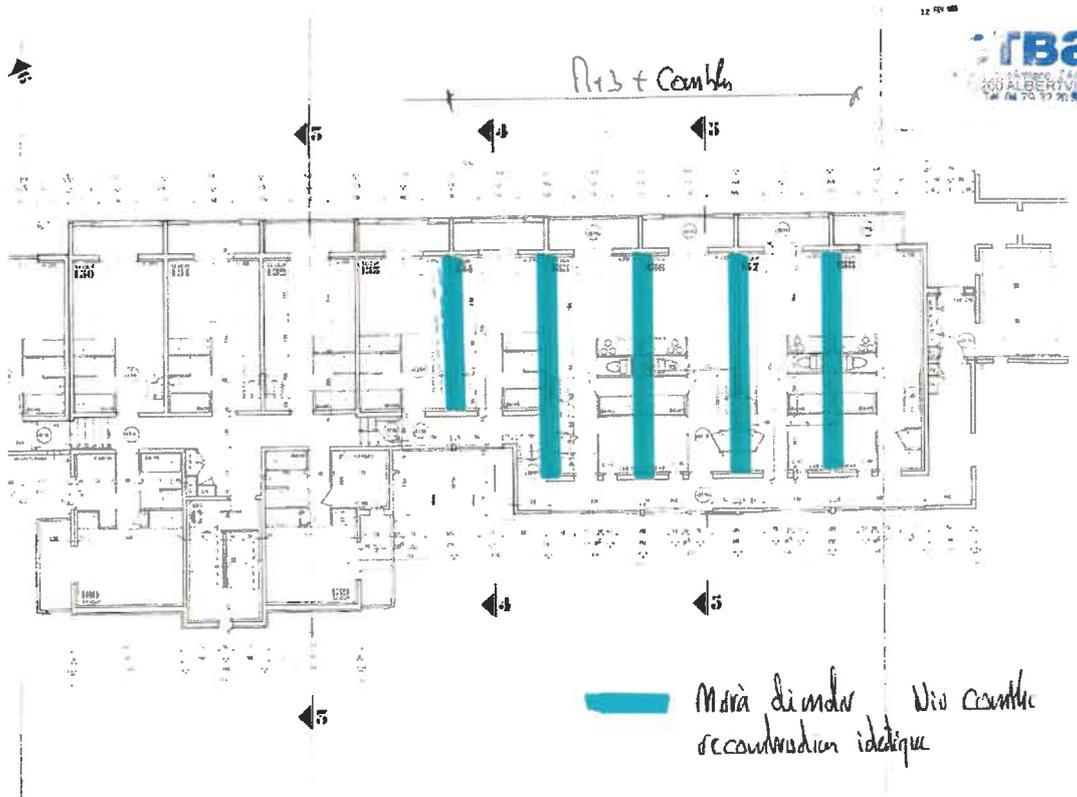


Coupe type sur voiles à démolir
Bloc C D E F

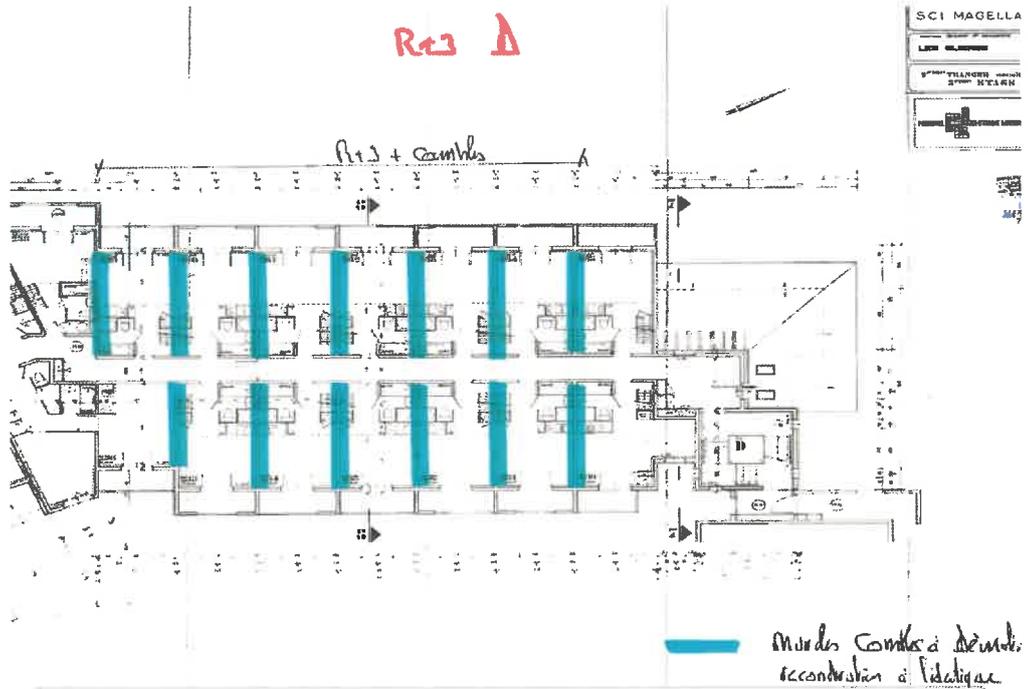
démolition par grignotage à la pince
en conservant les aciers de rive pour servir d'attentes



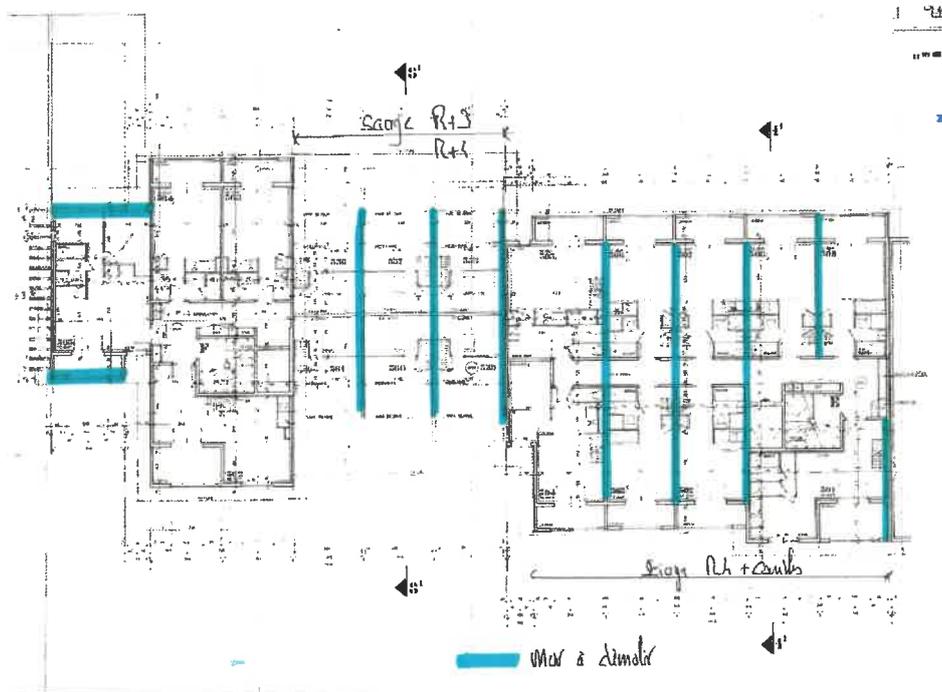
➤ **Repérage murs démolis bâtiment C**



➤ **Repérage murs démolis bâtiment D**



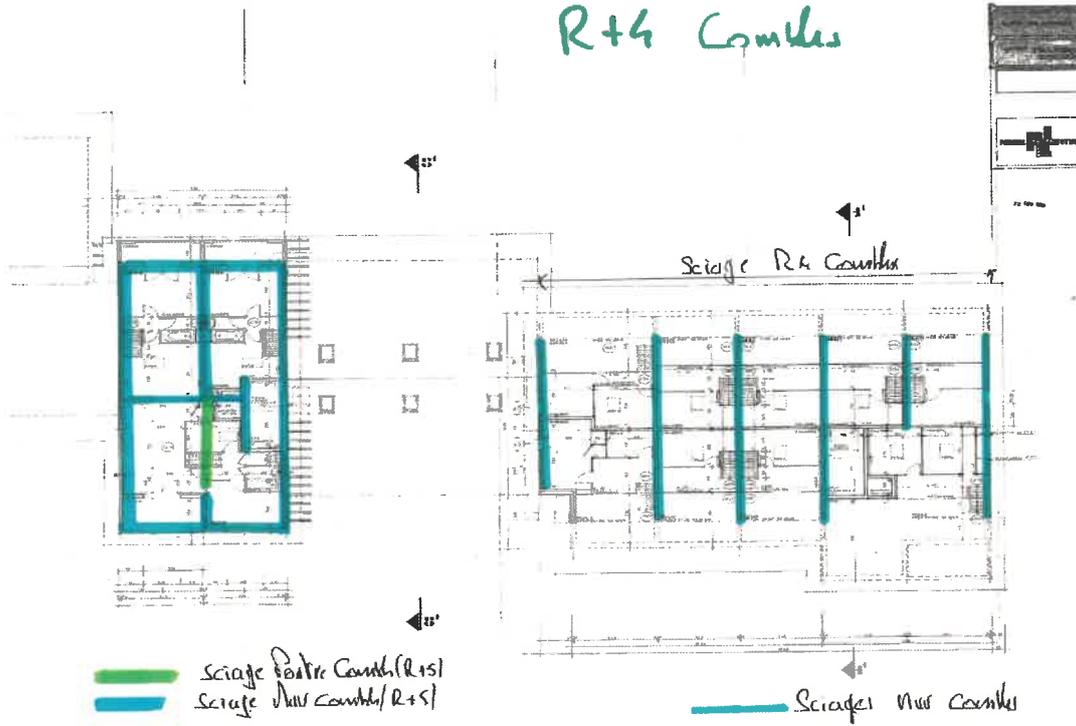
➤ **Repérage murs démolis bâtiment E et F**



➤ **Repérage murs démolis bâtiment E et F combles et dernier niveau**



R+4 Comble



D - Contrôleur technique

SAS MACABIES & ASSOCIES – Sinistre Les Glières



En concertation avec l'ensemble des intervenants, nous avons validé l'intervention de la Sté ALPES CONTROLE en qualité de contrôleur technique.
Son intervention sera indispensable, en outre, pour la souscription de l'assurance Dommage Ouvrage (Garantie décennale obligatoire).

Son intervention consiste à la vérification de la conformité des normes et réglementations :

- Il s'assure que les études et travaux respectent les règles de construction, notamment en matière de sécurité des personnes, stabilité de l'ouvrage, accessibilité, sécurité incendie, etc.
- Il ne conçoit pas, mais contrôle ce que conçoivent les architectes et bureaux d'études.
- Son objectif est de limiter les risques de malfaçons pouvant entraîner des désordres graves.
- Il intervient sur les points sensibles de la construction (Structure, Couverture étanchéité, sécurité électrique et incendie...).

Interventions à différentes étapes :

- **Études** : avis sur les plans, notes de calcul, choix techniques.
- **Chantier** : contrôles réguliers des travaux en cours, vérification de la bonne application des prescriptions.
- **Réception** : rapport final attestant des vérifications effectuées.

Indépendance :

- Le contrôleur technique est un tiers indépendant, différent du maître d'œuvre et des entreprises de travaux.
- Il est mandaté par le maître d'ouvrage mais n'a pas de rôle de direction des travaux : il conseille, alerte, et peut émettre des réserves.

Le contrôleur technique n'exécute pas les travaux et ne les dirige pas ; il apporte une garantie de sécurité et de fiabilité à l'ouvrage en contrôlant le respect des normes techniques, pour protéger le maître d'ouvrage, les futurs occupants et répondre aux exigences des assureurs.



Votre Contrôleur Technique de Construction

SES OBJECTIFS



Contribuer à prévenir les aléas techniques et les non-conformités réglementaires relevant des missions retenues dans le contrat et pouvant impacter votre projet.



Fiabiliser votre projet en limitant les risques liés à son volet construction.



Emettre les rapports de fin de mission prévus au contrat et exigés par l'administration, votre assureur, et/ou par les acquéreurs.

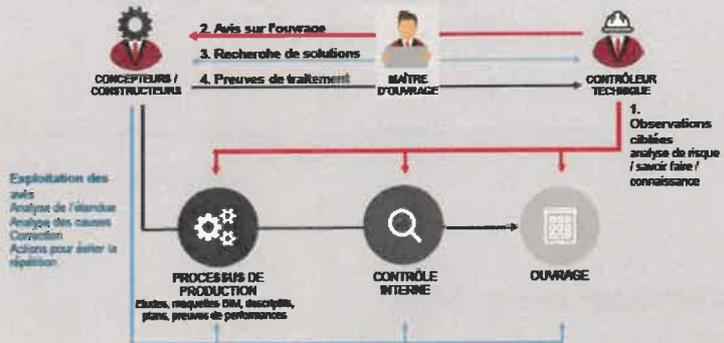
SON POSITIONNEMENT ET SES ACTIONS

Il est à vos côtés.

Il **observe** (1) de façon indépendante les actions des concepteurs/constructeurs de votre projet et émet des **avis sur ouvrage** (2).

Il peut être consulté lors de la **recherche de solutions** (3).

Il **prend en compte** les preuves de traitement de ses avis, fournies par vous-même et par les constructeurs/concepteurs (4).



LES LIVRABLES INCONTOURNABLES



En phase conception

Rapport Initial de Contrôle Technique (RICT)

Etabli sur le Dossier Projet, avant consultation des entreprises. Permet si nécessaire de corriger le dossier pour maîtriser les marchés des entreprises.

En phase exécution

Compte Rendu d'Examen de Document (CRED) et Compte Rendu de Visite (CRV)

Constituent des avis sur ouvrages émis à partir des documents d'exécution et des visites par sondage sur site.



En phase réception

Rapport Final de Contrôle Technique (RFCT)

ainsi que les rapports d'évaluation de conformité, attestations, selon les missions retenues.



LES BONNES PRATIQUES ET POINTS DE VIGILANCE

- Communiquer tout élément en lien avec la mission et le plus en amont possible (résultat, plan, descriptif...)
- Prévenir ou faire prévenir votre contrôleur technique de l'avancement et de toute évolution du projet (planning, nature...)
- Contacter votre contrôleur technique pour toute explication sur l'étendue des missions retenues, sur les avis émis et leurs conséquences sur votre projet.
- Ne pas attendre du contrôleur technique des actes de maîtrise d'œuvre incompatibles avec son indépendance (conception, visa, pilotage...), mais le solliciter si besoin pour la fourniture d'informations et de principes de solution.
- Pour aboutir à la maîtrise des risques et la conformité de votre ouvrage, imposer à vos concepteurs/constructeurs la fourniture des éléments demandés par votre contrôleur technique et la prise en compte rigoureuse de ses avis.

ALPES CONTRÔLES

Construction & Exploitation

alpes-contrôles.fr



E - Repérage amiante

La société BATIMEX est intervenue une nouvelle fois fin septembre pour visiter l'ensemble des appartements afin d'identifier les matériaux contenant de l'amiante. A ce jour, il a été repéré de l'amiante dans les joints de certaines fenêtres en bois et dans les plaques antivibratiles bitumineuses collées en sous face des éviers.

Comme pour le diagnostic structure, à réception de leur rapport définitif, nous consulterons plusieurs entreprises spécialisées en désamiantage.

F - Piscine

Un hivernage va être réalisé.

G - Sécurité

En plus des barrières originelles et du portail, les barrières clôturant la zone sinistrée ont été doublées de tôles pleines métalliques.

Une alarme périmétrique est en fonctionnement permanent sur la zone sinistrée (avec caméra de levée de doute et télésurveillance).

Contrat souscrit auprès de la Sté APR SECURITE :

Centrale HUB2 200 périphériques Références HUB2-200.HUB2 Communication Ethernet et 4G
Double SIM Sans fil 868 MHz Jeweller Jusqu'à 200 dispositifs sans fil

Détecteur de Mouvements Sans fil Extérieur

Sans fil 868 MHz Jeweller, Certificat de grade 2, Indicateur LED et antenne interne

Sirène intérieure / extérieure

Bidirectionnel Certificat de grade 2 Sans fil 868 MHz Jeweller 85-113 dB a 1 m de distance
Antenne interne espace libre 1500 m Durée maximale du son 3 minutes Lumière d'avertissement
d'alarme et armer/désarmer

Caméras NOVUS Focal 2.2/12mm 5 MPX

Vision nocturne jusqu'à 50 mètres

ABONNEMENT MENSUEL TELESURVEILLANCE

Attention :

SAS MACABIES & ASSOCIES – Sinistre Les Glières



Suite aux dernières communications du Cbt CIS, nous rappelons que l'Arrêté interdit l'accès aux bâtiments C2 à F, à l'exception d'un accès limité permettant la récupération des biens personnels avant les phases de travaux.

ARRETE DE MISE EN SECURITE – Bâtiments C (partiel), D , E et F Les Glières

ARTICLE 2 :

Compte tenu du danger encouru par les occupants du fait de l'état des lieux, les locaux sis 110 rue de Pinon, uniquement s'agissant des lots des bâtiments indiqués en article 1^{er} à savoir C, D, E et F, sont interdits à l'habitation et à toute utilisation dès la notification de l'arrêté sauf dérogation ci-dessous et jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité.

Toutefois, par dérogation au présent, et ce que jusqu'à ce que les travaux de démolition et de renfort commencent, la personne mentionnée à l'article 1^{er} prévoit des modalités de récupération des effets personnels pour les propriétaires et locataires des bâtiments C, D, E et F. Un registre des passages sera instauré, ainsi que, si nécessaire, des mesures de sécurité à respecter pour entrer dans les lieux.

La personne mentionnée à l'article 1 est tenue d'assurer le relogement des occupants en application des articles L.521-1 et L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation. Elle doit également avoir informé les services de la mairie de l'offre de relogement qu'elle a faite aux occupants, avant le 30 août 2025.

H - Portes appartements

Environ 200 appartements dont les portes ont été fracturées par les secours, ont bénéficiés de portes provisoires qui ont été posées en urgence.

Nous avons demandé le chiffrage de modèle de porte à l'identique "avant sinistre". Après validation, le devis sera communiqué à l'ensemble des experts d'assurances intervenant sur la copropriété (dans un but d'uniformisation).

La pose de portes définitives en urgence (hors peinture) à été proposée aux experts de façon à mieux sécuriser les appartements. Cette proposition n'a pas été retenue, craignant des dommages occasionnés lors des travaux.

Ce sujet pourra être à nouveau discuté si nous devons constater de nouvelles intrusions dans les logements.



I - Purges des réseaux privatifs d'eau

Une campagne de purge des ballons et réseaux d'eau est prévue début octobre de façon à mettre en sécurité les appartements et à se prémunir des effets du gel.

J - Pertes usages des appartements

Une concertation s'est tenue entre experts début septembre, nous attendons la position d'AREAS, assureur de la copropriété, qui dispose de la meilleure garantie.

Un montant de valeur locative a été déterminé. Il devrait être appliqué pendant la durée totale d'innoculation des locaux.

Nous reviendrons vers vous dès que nous obtiendrons un écrit de la Compagnie.

La compagnie nous oppose que le contrat souscrit par la copropriété n'a pas vocation à couvrir pas les revenus "d'exploitation commerciale" type AIR B&B ou Booking, mais bien la perte d'usage ou de loyer de l'appartement sinistré évalué sur le marché local locatif.

Un premier acompte de 12 à 18 mois a été réclamé et sera versé, nous espérons, avant la fin d'année.

Pour information, chaque copropriétaire peut réclamer une réduction de taxe foncière auprès du service des Impôts suite au sinistre.



K - Chiffrage des dommages affectant les appartements dont la gestion a été confiée au Cbt MACABIES

Nous gérons 60 appartements détruits qui nous ont été confiés. Nous avons procédé pour plus des 2/3 au descriptif des dommages grâce à la fiche de spécificités et les photos qui nous ont été communiquées.

Nous attendons le retour des dernières fiches pour finaliser l'étude ; cette étude sera partagée avec le Cbt VARIANCE pour parfaire les réclamations.

Nous vous adresserons l'état descriptif pour commentaires et validation.

Parallèlement, nous travaillerons avec l'économiste du cabinet Variance sur la valorisation de cette réclamation.

Une fois finalisée, nous procéderons à l'expertise contradictoire des dommages avec l'expert désigné par AREAS pour les parties immobilières privatives et avec l'expert intervenant pour votre assureur pour les dommages affectant les embellissements selon les modalités des conventions d'assurances.

Embellissements pris par les assureurs privés : (peintures, revêtements de sols souples, lambris, habillage bois, meuble de cuisine sans évier, meuble de salle de bains sans lavabo - évier et lavabo pris en charge par assureur de l'immeuble).

Chacun d'entre vous percevra une indemnité qui correspondra à l'appartement tel qu'il était avant sinistre. Vous pourrez disposer de cette indemnité pour effectuer les travaux comme bon vous semble, dans le montant et limite de l'indemnisation.

Des travaux supplémentaires pourront être envisagés et proposés par le Cbt VARIANCE.

Fait à Saint-Etienne, le 1er octobre 2025

Frédéric BLEIN
MACABIES et Associés