

Diagnostic préalable avant travaux de ravalement de façade

Date : 27 Octobre 2023

Bâtiment : La Cité d'Arès
25 Avenue de la forêt
33 740 ARES



Diagnostic réalisé par : Atelier MOREHA
30 Rue Joseph Bonnet
33 100 BORDEAUX

A T E L I E R
Moreha

Objet de diagnostic

Dans le cadre de la mission de maîtrise d'œuvre pour le traitement des façades de la résidence « La Cité de Arès » à ARES, le présent diagnostic concerne l'état des lieux avant la réalisation des différentes prescriptions.

Nous avons procédé à une visite des lieux le 06 octobre 2023.

Sommaire

I.	Présentation de la résidence	4
II.	Etat de lieux	7
A-	Bâtiment principal	7
a.	Façade principale	7
1.	Etat général	7
2.	Loggias	8
b.	Façade arrière	10
1.	Etat général	10
2.	Loggias	11
c.	Murs pignons	12
B-	Annexes	13
a.	Local	13
b.	Muret d’entrée	14
III.	Remarques des résidents	15
IV.	Conclusion	15

I. Présentation de la résidence

La résidence « La Cité d'Arès » est située n°25 Avenue de la Forêt, 33 740 ARES. La référence cadastrale de la parcelle est : 000AE°90. (figure n°2).

L'ensemble est composé de 6 logements individuels en bande et identiques. Ces 6 logements sont conçus symétriquement deux à deux.

Chaque logement contient un rez-de-chaussée donnant accès à un jardin et d'un étage donnant accès aux loggias des façades principale et arrière. On trouve également une entrée sous loggia. La façade principale est orientée à l'ouest et les jardins sont côté est. Les jardins de chaque logement sont séparés par des clôtures rigides (figure n°4).

La toiture est traditionnelle en tuiles mécaniques et les murs pignons sont isolés thermiquement par l'extérieur.

La résidence est composée du bâtiment principal et d'une annexe (figure n°5). Un parking est également dans l'enceinte de la résidence.

Localisation de la résidence



Figure 1 : Plan de situation



Figure 2 : Extrait du cadastre, parcelle n°90

Bâtiment principal

Annexe

Parking

Muret

Entrée

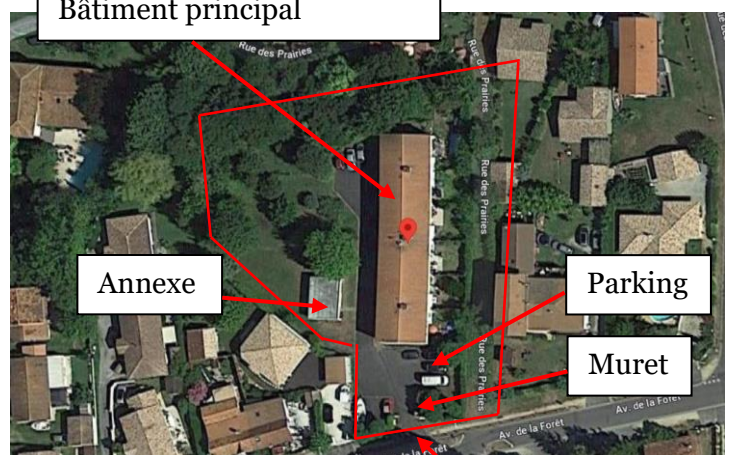


Figure 3 : Plan de masse

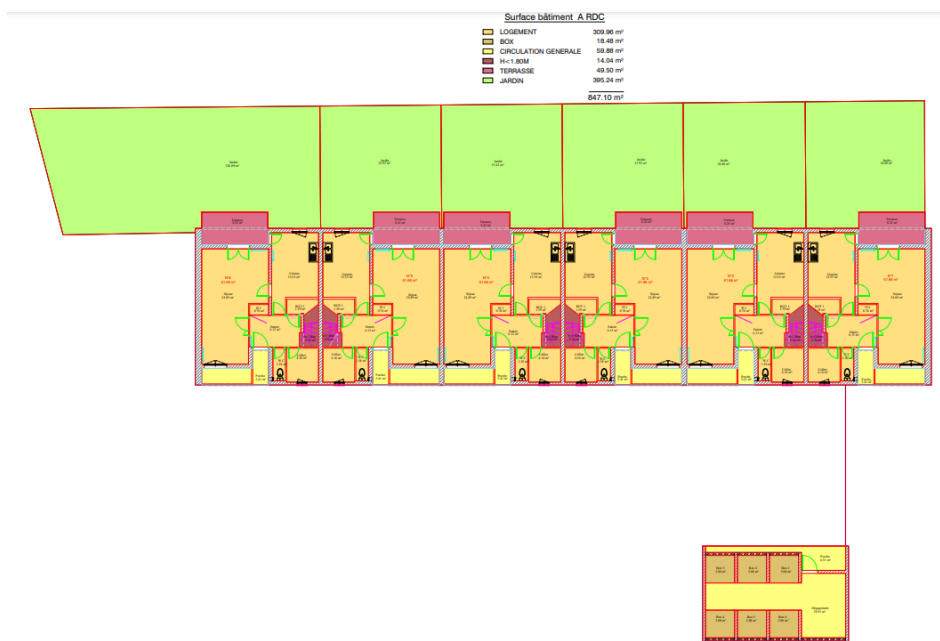


Figure 4 : Plan des logements



Figure 5 : Photo du bâtiment principal et de l'annexe

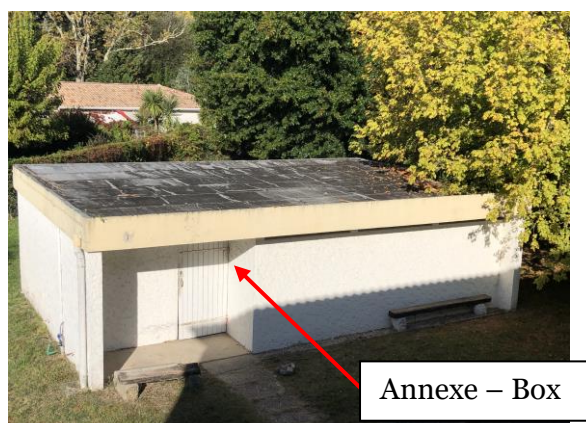


Figure 6 : Photo du local annexe

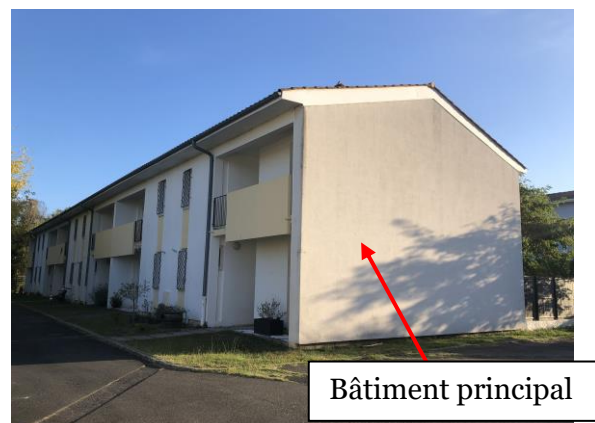
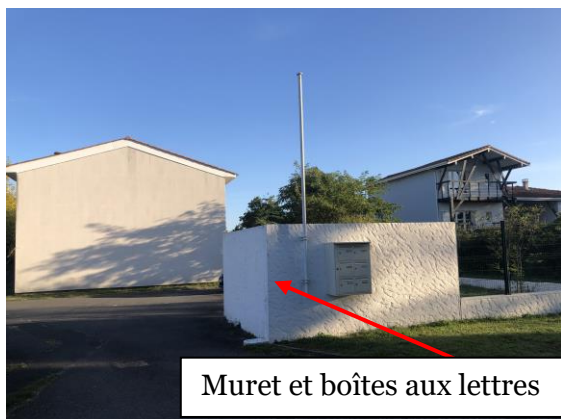


Figure 7 : Photo du bâtiment principal

On trouve également un muret à l'entrée, au droit des boîtes aux lettres. Les poubelles se trouvent derrière ce muret.



Muret et boîtes aux lettres

Figure 8 : Photo du muret et boîtes aux lettres



Poubelles derrière le muret

Figure 9 : Photo de l'espace poubelles

II. Etat de lieux

A- Bâtiment principal

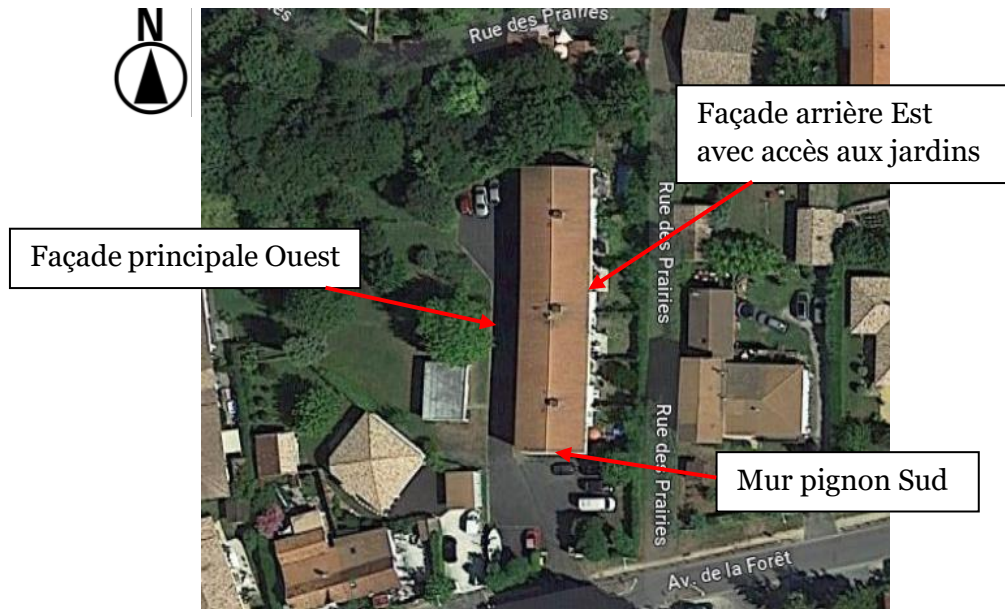


Figure 10 : Présentation du bâtiment principal

Sur le bâtiment principal nous retrouvons une façade principale où se trouvent les entrées dans les logements (à l'ouest), une façade arrière qui donne accès aux jardins (à l'est) et deux murs pignons (au nord et au sud) (figure n°10).

a. Façade principale

1. Etat général

Tout d'abord, la façade principale en maçonnerie, enduite et peinte. La peinture est visiblement à refaire. On trouve une peinture acrylique en deux teintes.

Les peintures des loggias ont été refaites avec une peinture structurée à base de résine.

La façade présente des encrassements atmosphériques ainsi que des microfissures.

Nous constatons également que plusieurs grilles métalliques sont descellées (figure n°12).

De nombreuses goulottes sont fixées à la façade, permettant le passage des câbles d'alimentation.



Figure 11 : Vue de la façade principale



Figure 12 : Photo des grilles sur la façade

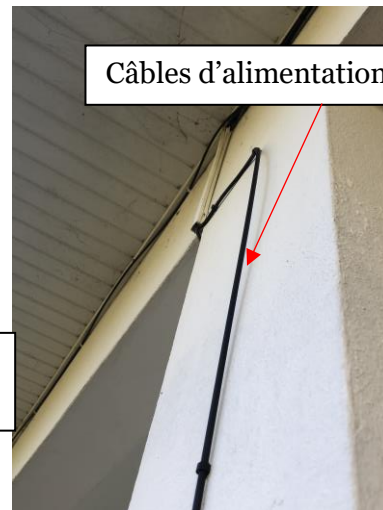


Figure 13 : Photo des câbles d'alimentation

Des microfissures et de légères épaufrures sont également visibles (figure n°14). On constate un espacement entre les avant toits en PVC et le mur (figure n°15).

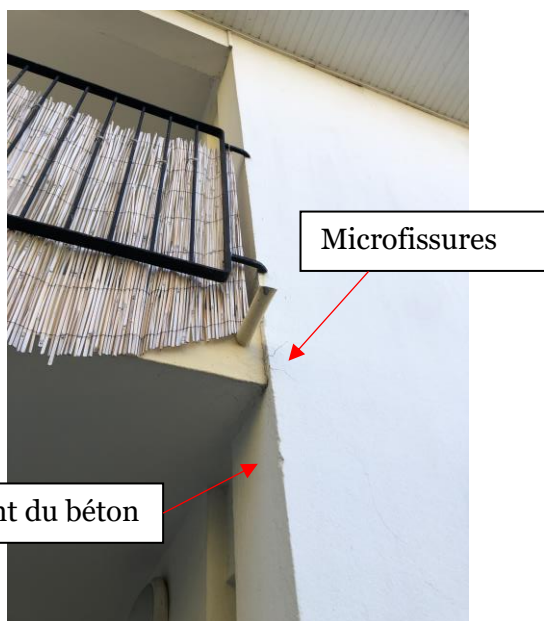


Figure 14 : Vue d'une loggia depuis l'extérieur Ouest



Figure 15 : Vue de l'espacement entre l'avant toit en PVC et le mur

2. Loggias

Nous constatons des éclatements du béton ainsi que des microfissures au niveau des loggias (figure n°16 et n°17). Nous vérifierons le bon état des armatures.

Sur les murets des loggias, nous constatons l'utilisation de peinture structurée à base de résine. Les plafonds et les murs sont peints avec de la peinture acrylique. Sur le sol, nous constatons un état d'usure normal.

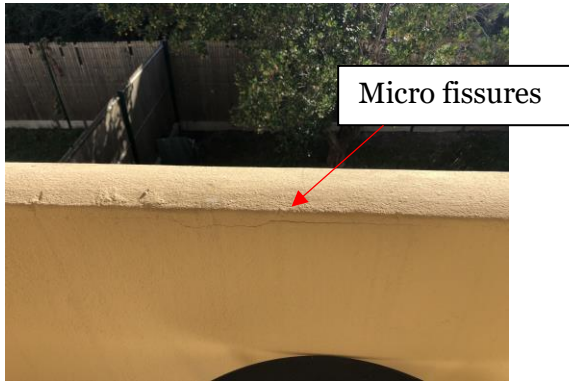


Figure 16 : Microfissure sur loggia avec peinture structurée à base de résine

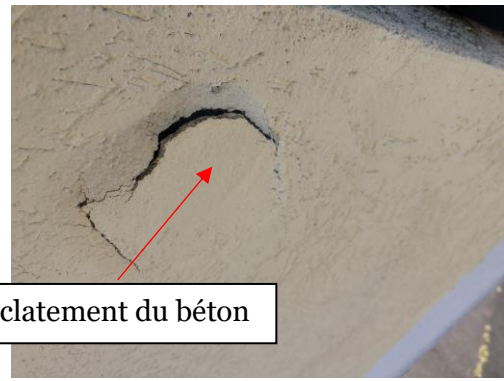


Figure 17 : Eclatement du béton, vue depuis un porche d'entrée

Des encrassements sont également visibles sur les balcons.
(figure n°18)

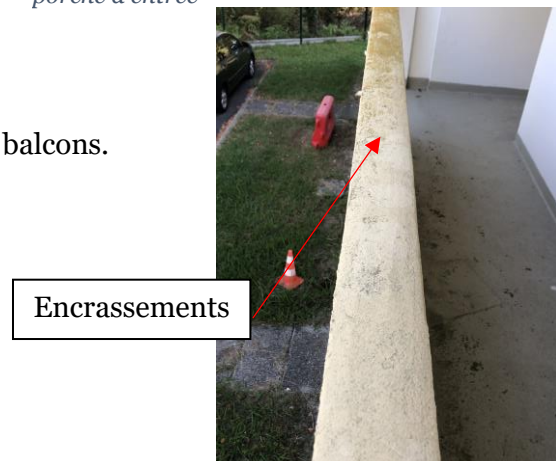


Figure 18 : Encrassement du mur garde corps d'une loggia ouest

La peinture du sol est dégradée au niveau de la jonction mur/sol. L'écoulement de l'eau nous a été décrit comme satisfaisant (figure n°19).

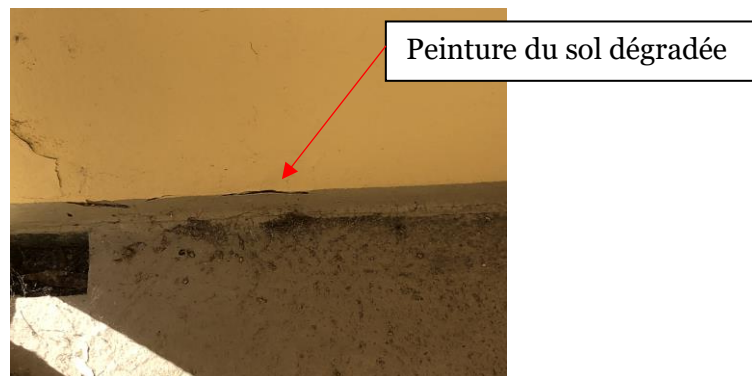


Figure 19 : Vue du sol d'une loggia, avec décollement de la peinture à la jonction avec la peinture murale

b. Façade arrière

1. Etat général

Nous trouvons des pathologies similaires à la façade principale : microfissures, encrassement, éclatement du béton. Les espacements entre les avant toits et le mur sont également visibles.

Nous constatons également des traces de fixations des anciennes clôtures présentes entre les jardins (*figure n°21*). Nous voyons aussi des traces sur les murs, liées à des plantes (*figure n°20*).

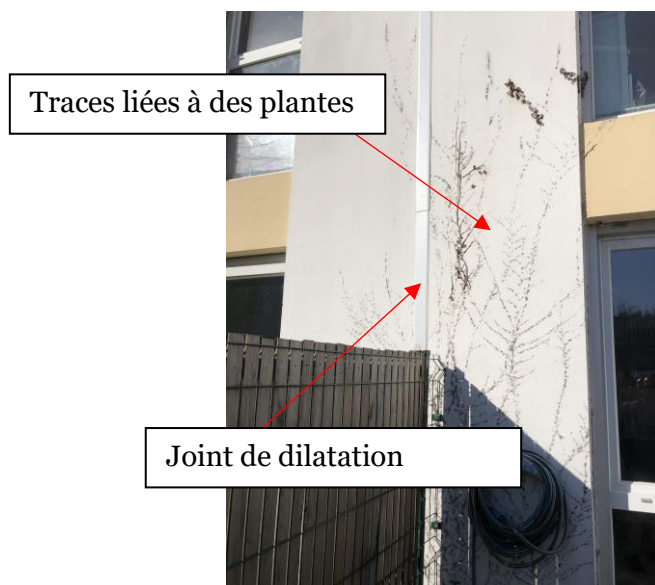


Figure 20 : Vue de la façade depuis les jardins

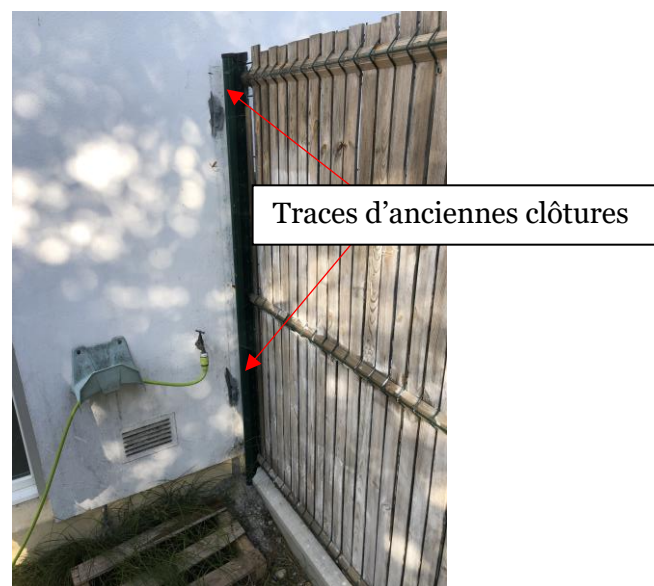


Figure 21 : Traces d'anciennes clôtures sur la façade

Des traces de rouille sont présentes au niveau de la descente d'eaux pluviales (*figure n°22*). Nous en trouvons également sur le châssis d'une des portes d'accès à l'extérieur depuis la cuisine. La peinture est dégradée sur la marche donnant accès à cette porte (*figure n°23*).



Figure 22 : Rouille sur une descente EP

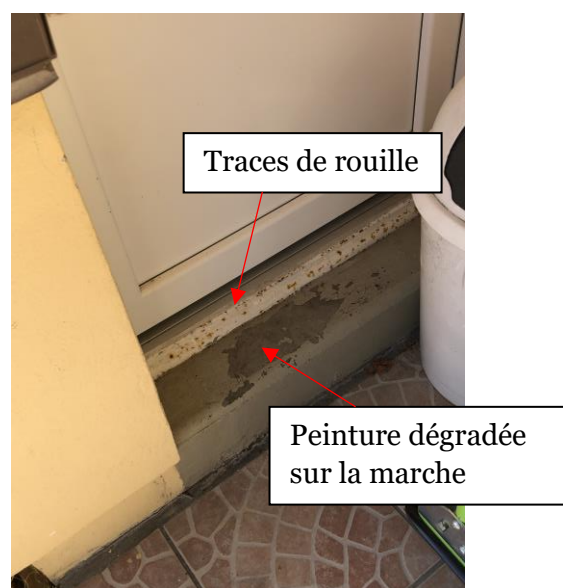


Figure 23 : Porte entre une cuisine et l'extérieur

Des microfissures sont présentes sur la façade arrière du bâtiment (figure n°24).



Figure 24 : Vue des microfissures sur la façade arrière

2. Loggias

Les loggias sur jardin (côté est) présentent les mêmes pathologies que ceux de la façade principale. Cependant, la peinture appliquée est de la peinture acrylique sur l'ensemble des loggias.

Nous retrouvons donc des microfissures, des éclatements du béton et des encrassements. L'étanchéité est également à reprendre sur ces loggias.

Nous trouvons aussi des décollements de peinture (figure n°25).

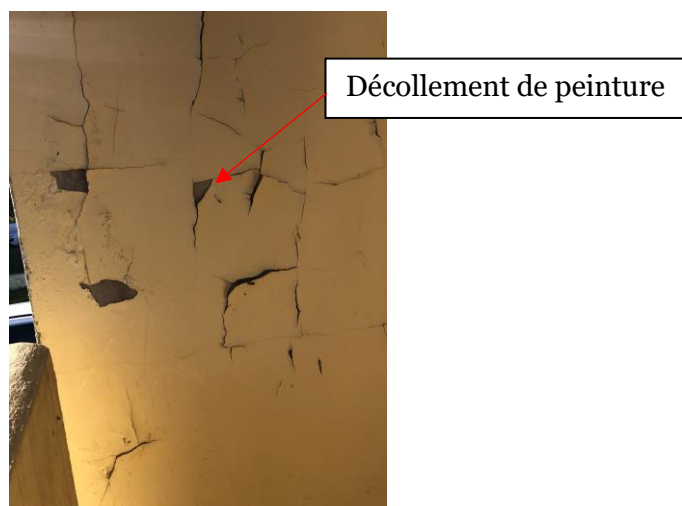


Figure 25 : Photo de la peinture décollée sur une loggia Est

c. Murs pignons

Les murs pignons sont isolés thermiquement par l'extérieur, suite à une intervention postérieure à la construction du bâtiment.

Cette intervention a engendré l'installation de couvertines dans le prolongement de la toiture. Nous constatons des marques noires et coulures au droit de ces couvertines.

La façade nord est plus sale que la façade sud, dû au manque d'exposition au soleil (*figures n°26 et n°27*).

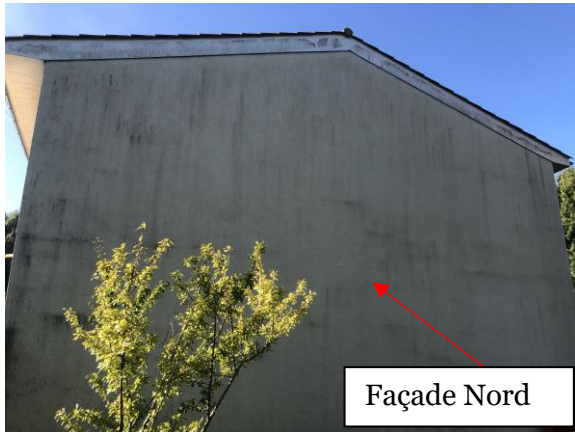


Figure 26 : Photo du pignon Nord



Figure 27 : Photo du pignon Sud

Par ailleurs, nous pouvons voir que l'isolation par l'extérieure se détache du mur par endroits sur la façade nord (*figure n°28*).



Figure 28 : Vue du pignon Nord, avec l'isolation par l'extérieur dégradée

B- Annexes

Les parties annexes de la résidence sont composées d'un local, d'un muret à l'entrée avec les boîtes aux lettres et d'un espace poubelles.

a. Local

Le local annexe est en maçonnerie avec un enduit structuré. La structure est en béton armé. La toiture est une toiture terrasse accessible.

Nous y trouvons des encrassements et des microfissures. Des épaufrures sont également à constater.

Des supports métalliques sont fixés dans le mur et sont rouillés (*figure n°31*). La descente d'eaux pluviales est également dégradée (*figure n°30*). Des gaines sont en attente sur la façade côté sud (*figure n°32*). Les parties métalliques de la porte sont également rouillées.

Sur la partie supérieure, nous constatons des coulures noires (*figure n°29*).

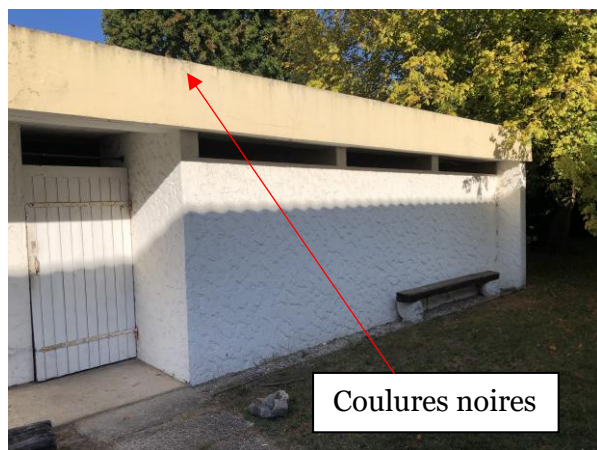


Figure 29 : Vue d'ensemble du local annexe



Figure 30 : Vue de la façade Sud

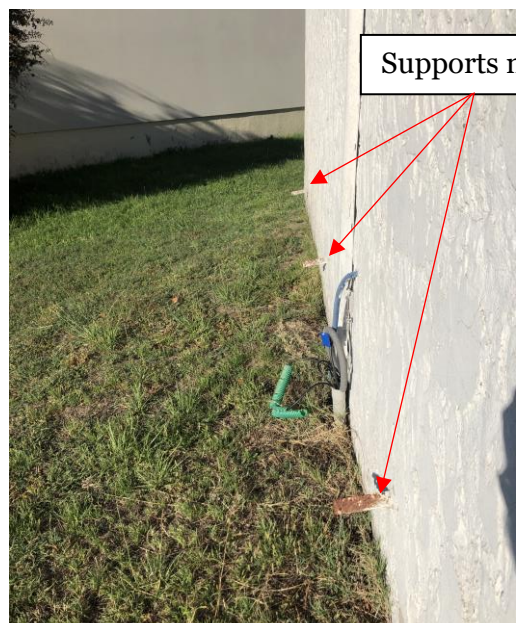


Figure 31 : Photo des supports métalliques rouillés sur la façade Sud



Figure 32 : Photo des gaines en attente sur la façade Sud

Les plafonds présentent également des pathologies. Nous constatons des microfissures et de légères épaufrures (*figure n°34*). Une partie de ce plafond est en béton, l'autre est en plancher hourdis briques (*figure n°33*).

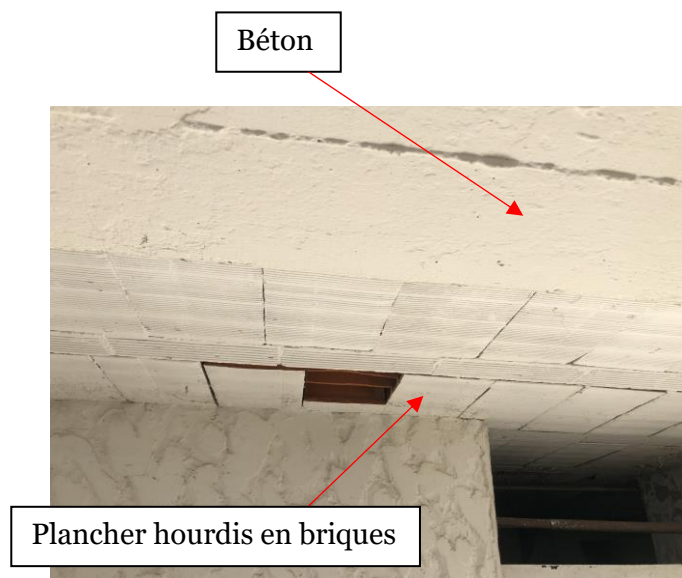


Figure 33 : Vue du plafond du local annexe

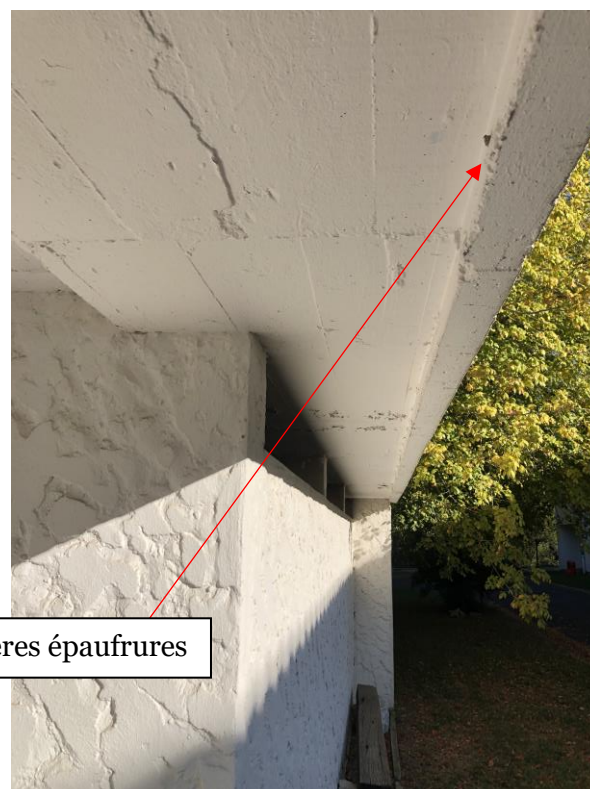


Figure 34 : Vue des épaufrures du local annexe

b. Muret d'entrée

A l'entrée de la résidence, nous trouvons un muret permettant de délimiter cette entrée. Ce muret soutient les boîtes aux lettres (*figure n°35*). Les poubelles se trouvent derrière le muret (*figure n°36*).

Il s'agit d'une construction en maçonnerie, enduite et peinte. La peinture appliquée est une peinture acrylique. Des encrassements sont visibles ainsi que des microfissures.



Figure 35 : Entrée de la résidence avec les boîtes aux lettres



Figure 36 : Espace poubelles à l'arrière du muret de l'entrée

III. Remarques des résidents

Les résidents que nous avons rencontrés nous ont précisé ne pas avoir de problématique particulière à l'intérieur de leurs logements.

IV. Conclusion

L'état des lieux réalisé sur l'ensemble de la résidence nous a permis d'établir des préconisations de travaux.

Zone	Localisation	Préconisations de travaux
Bâtiment principal	Façade Principale	<ul style="list-style-type: none"> - Nettoyage - Décapage - Réparation des fissures - Réparation des épaufrures sur la partie en béton - Passivation des fers - Reprise d'enduit - Avant toits à remplacer - Remplacement descentes EP - Réorganisation gaines et câbles - Application peinture
	Façade Arrière	<ul style="list-style-type: none"> - Nettoyage - Décapage - Réparation des fissures - Reprise d'enduit - Avant toits à remplacer - Remplacement descentes EP - Anciennes fixations clôtures à reprendre - Application peinture
	Murs Pignons	<ul style="list-style-type: none"> - Nettoyage - Décapage - Réparation des fissures - Couvertines à remplacer - Application peinture
Annexes	Local	<ul style="list-style-type: none"> - Nettoyage - Décapage - Réparation des fissures - Remplacement descente EP - Retrait éléments métalliques - Application peinture
	Muret d'entrée avec boîtes aux lettres et espace poubelles	<ul style="list-style-type: none"> - Nettoyage - Décapage - Réparation des fissures - Application peinture