

DEKRA Industrial SAS
ACT CTC LORRAINE
Parc de l'Observatoire
10 rue de Saulnois
54520 LAXOU
Tel : 03.20.16.33.94

Maître d'ouvrage :

**SECRETARIAT GENERAL MINISTERE JUSTICE -
DEPARTEMENT DE L'IMMOBILIER DE NANCY**
20 Bd De La Mothe
54000 NANCY



NANCY - Hôtel des Pages

Ouvrage(s) : | Hotel des Pages

**Rapport Initial de Contrôle Technique en phase Dossier de
consultation des entreprises**

Maître d'Ouvrage :

SECRETARIAT GENERAL MINISTERE JUSTICE -
DEPARTEMENT DE L'IMMOBILIER DE NANCY
20 Bd De La Mothe
54000 NANCY

Mission concernée :

L*, LE, Th

Nature des travaux :

Réhabilitation lourde

Etabli par :

EWEN GASIOR

Responsable d'affaires



Référence : **54228614/3**

Nombre de pages : 17

Date : 1 août 2025



* Activités couvertes par l'accréditation COFRAC

Accréditation n° 3-105

Liste des implantations et portées disponibles sur www.cofrac.fr

DEKRA Industrial SAS.

Siège Social : PA Limoges Sud Orange, 19 rue Stuart Mill, CS 70308, 87008 LIMOGES Cedex 1

www.dekra-industrial.fr - N°TVA FR 44 433 250 834

SAS au capital de 25 060 000 € - SIREN 433 250 834 RCS LIMOGES - NAF 7120 B



SOMMAIRE

1	DONNÉES GÉNÉRALES	3
1.1	OBJET DU RAPPORT	3
1.2	IDENTIFICATION DES INTERVENANTS	3
1.3	DESCRIPTION DE L'OPÉRATION	4
1.4	ÉTENDUE DE LA MISSION ET DU PRÉSENT RAPPORT	5
1.5	AVIS DES SERVICES COMPÉTENTS	5
1.6	FORMULATION DES AVIS	6
1.7	LISTE DES DOCUMENTS EXAMINÉS	7
2	AVIS SUR LE DOSSIER EXAMINÉ.....	8
2.1	RÉCAPITULATIF DES AVIS ET OBSERVATIONS	8
2.2	ALEAS RELATIFS A LA SOLIDITE.....	9
2.3	ALEAS RELATIFS A L'ISOLATION THERMIQUE.....	14



1 DONNÉES GÉNÉRALES

1.1 OBJET DU RAPPORT

Le présent rapport a été établi par DEKRA Industrial dans le cadre de la mission L + LE + Th de contrôle technique de construction qui lui a été confiée par le maître de l'ouvrage.

Ce rapport rend compte des avis et observations formulés à l'issue de l'examen des documents de conception qui lui ont été fournis.

Lorsque ces documents sont destinés à la consultation des entreprises, il constitue tout ou partie du Rapport Initial de Contrôle Technique tel que prévu à l'article 4.2 de la norme NF P 03 100. La diffusion du présent rapport « in extenso » aux entreprises consultées ou retenues pour la réalisation des travaux est à la charge du maître de l'ouvrage.

1.2 IDENTIFICATION DES INTERVENANTS

DONNEUR D'ORDRE

**SECRETARIAT GENERAL MINISTERE
JUSTICE - DEPARTEMENT DE
L'IMMOBILIER DE NANCY
20 Bd De La Mothe
54000 NANCY**

MAITRE D'OUVRAGE

**SECRETARIAT GENERAL MINISTERE
JUSTICE - DEPARTEMENT DE
L'IMMOBILIER DE NANCY
20 Bd De La Mothe
54000 NANCY**



1.3 DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

- **Adresse du chantier :** place de la Carrière
54000 NANCY
- **Nature et objet des travaux :**

Résumé du programme de travaux

La présente opération concerne les travaux de restauration des bâtiments D, E et F de l'Hôtel des Pages situé Place de la Carrière à Nancy pour le compte du Ministère de la Justice suivant le programme des travaux suivants :

- Maçonnerie (Dépose diverse, réfection enduit à la chaux, décapage pierre de taille, réseaux)
- Renforcement Charpente bois
- Remplacement couverture tuile
- Remplacement menuiseries extérieures
- Serrurerie (Pose garde-corps fer forgé, restauration passerelle métallique)
- Peinture
- Électricité

Description du site

Zone inondable : non

Présence d'avoisinant : oui

Intervention dans l'existant : oui

Description des bâtiments

Hotel des Pages

Nombre d'étages au-dessus du rez-de-chaussée : 2

Nature des locaux principaux : Bureaux

- **Caractéristiques des ouvrages :**

Hotel des Pages

Nature de la charpente bois : Traditionnelle

Nature des revêtements extérieurs : Enduits

Conditions d'accessibilité et desserte :

Sans objet.

Description et isolement par rapport aux tiers :

Sans objet.



1.4 ÉTENDUE DE LA MISSION ET DU PRÉSENT RAPPORT

Les avis que nous exprimons dans ce rapport, le sont pour un ouvrage achevé. Ces avis sont émis pour répondre, dans un cadre normatif ou réglementaire, au projet du maître d'ouvrage.

En l'état actuel du projet, les documents sur lesquels nous nous sommes prononcés correspondent : à des choix de principes constructifs, des mises au point techniques et études préalables à l'émission de documents d'exécution complets et précis.

Avant toute réalisation de partie d'ouvrage, il devra nous être communiqué l'étude d'exécution complète du lot à réaliser, avec toutes les justifications d'usages ou réglementaires. Préalablement le dossier d'exécution aura reçu l'approbation du maître d'œuvre, conformément à la norme NF P 03-100.

Pour nous prononcer valablement sur une étude d'exécution caractérisant l'ouvrage achevé, il est indispensable que l'ensemble des documents définissant la totalité des parties d'ouvrages à réaliser pour le lot concerné nous soit communiqué, conformément à la Norme NF P 03-100.

Les études d'adaptations en cours de travaux (documents indicés successivement), ne seront examinées qu'à titres exceptionnels et justifiés, en effet nos avis émis en cours d'exécution, concernent uniquement en phase réalisation des projets complets et parfaitement aboutis en phase conception.

Dans le cas où, pour des raisons diverses, le mode constructif ou bien le choix de la technique à mettre en œuvre initialement étudié en phase conception changent, nous proposerons au maître d'ouvrage, un avenant à notre mission initiale.

Le présent Rapport Initial de Contrôle Technique concerne uniquement le programme des travaux au §1.3 dans la limite des missions de contrôle technique confiées par la maîtrise d'ouvrage.

Mission de contrôle technique : L + LE + Th

➤ **Limites d'intervention sur existants :**

Concerne uniquement les travaux décrits au §1.3 à réaliser sur les bâtiments D, E et F de l'Hôtel des Pages.

1.5 AVIS DES SERVICES COMPÉTENTS

➤ **Prescriptions du Permis de Construire ou de l'autorisation de travaux**

Les avis des Services Administratifs concernés doivent être impérativement pris en compte .



1.6 FORMULATION DES AVIS

La signification des abréviations utilisées est précisée ci-après :

- **F : avis favorable**
Les dispositions techniques de principe envisagées au stade conception sont satisfaisantes. L'avis de principe est formulé sur la base des documents communiqués, sa portée est conditionnée par le degré de précision de ces documents.
- **S : avis suspendu**
Les dispositions techniques de principe envisagées au stade conception doivent être complétées. Les éléments d'information fournis sont insuffisants pour émettre un avis favorable sur les principes indiqués dans les documents communiqués, il y aura donc lieu d'apporter à DEKRA Industrial les compléments d'information nécessaires, faute de quoi notre avis devra être considéré comme défavorable.
- **D : avis défavorable**
Les dispositions techniques de principe envisagées au stade conception ne sont pas satisfaisantes et doivent être impérativement modifiées.
Il peut s'agir par exemple d'une disposition non conforme par rapport aux dispositions réglementaires ou aux règles de l'art, ou d'un risque aggravé de sinistralité.
- **SO : sans objet ou non applicable**
Les dispositions techniques citées dans le référentiel d'examen ne rentrent pas dans le cadre du projet examiné.
- **PM : pour mémoire**
La disposition concernée ne donne pas lieu à formulation d'un avis dans le cadre du document fourni au maître d'ouvrage : il s'agit en général d'une définition ou d'un rappel.
- **HM : hors mission**
La rubrique ou partie de rubrique concernée ne fait pas partie de notre mission. DEKRA Industrial attire l'attention du Maître d'ouvrage et des constructeurs sur ce point.
- **AC : autorités compétentes**
Les dispositions concernées nécessitent l'accord des autorités compétentes.
- **RS : rapport spécifique**
La disposition concernée est analysée dans un autre document.

La responsabilité de DEKRA Industrial ne peut être recherchée pour une mauvaise conception ou exécution d'ouvrages dont les documents ne lui ont pas été transmis ou d'ouvrages utilisés pour des destinations qui ne lui ont pas été signalées. Il en est de même pour des dommages liés à la non prise en considération de nos avis.

Les constructeurs seront donc particulièrement attentifs à diffuser leurs documents d'exécution et justificatifs ainsi qu'à prendre en compte les modifications ou dispositions complémentaires que nos avis pourraient révéler nécessaires.

Les résultats des auto-contrôles menés par les constructeurs concernant l'exécution de l'ensemble des ouvrages des différents corps d'état seront à nous transmettre au fur et à mesure de l'avancement du chantier.

Sur chantier, l'examen des ouvrages et éléments d'équipement est effectué sur les parties visibles et accessibles au moment de l'intervention du contrôleur technique, qui ne procède à aucun démontage ou sondage destructif.



1.7 LISTE DES DOCUMENTS EXAMINÉS

DOCUMENTS	INDICE
24034 - DCE - CVP - RESTAURATION CORPS CENTRAL HOTEL DES PAGES-Charpente	
24034 - DCE - CVP - RESTAURATION CORPS CENTRAL HOTEL DES PAGES-R+1	
24034 - DCE - CVP - RESTAURATION CORPS CENTRAL HOTEL DES PAGES-R+2	
24034 - DCE - CVP - RESTAURATION CORPS CENTRAL HOTEL DES PAGES-RDC	
24034 - DCE - EL - RESTAURATION CORPS CENTRAL HOTEL DES PAGES-EL01	
24034 - DCE - EL - RESTAURATION CORPS CENTRAL HOTEL DES PAGES-EL02	
24034 - DCE - EL - RESTAURATION CORPS CENTRAL HOTEL DES PAGES-EL03	
24034 - DCE - EL - RESTAURATION CORPS CENTRAL HOTEL DES PAGES-EL04	
24034 - DCE - EL - RESTAURATION CORPS CENTRAL HOTEL DES PAGES-EL05	
24034 - DCE - EL - RESTAURATION CORPS CENTRAL HOTEL DES PAGES-EL06	
DCE-CCTP00 préliminaires HDP 210725	
DCE-CCTP01 Echaf Nancy HDP 230725	
DCE-CCTP02 Mac-Pdt Nancy HDP 230725	
DCE-CCTP03 Charp Nancy HDP 230725	
DCE-CCTP04 Couv Nancy HDP 230725	
DCE-CCTP05 Men Ext Nancy HDP 230725	
DCE-CCTP06 Ferronnerie Nancy HDP 230725	
DCE-CCTP07 Peinture Nancy HDP 230725	
DCE-CCTP08 Electricite Nancy HDP	
HDP_TR2_DCE - PLANS	
HDP_TR2_DCE_menuiserie	



2 AVIS SUR LE DOSSIER EXAMINÉ

2.1 RÉCAPITULATIF DES AVIS ET OBSERVATIONS

N°	POINTS EXAMINES	COMMENTAIRES	AVIS
ALEAS RELATIFS A L'ISOLATION THERMIQUE			
Arrêté du 3 mai 2007 modifié relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants			
1	Menuiseries (Article 9)	Performances thermique des menuiseries remplacées non précisé dans les documents transmis. Pour rappel, les fenêtres de surface supérieure à 0,5m ² doivent présenté un coefficient $U_w \leq 1.9$ W/(m ² .K).	S



2.2 ALEAS RELATIFS A LA SOLIDITE

Analyse par missions

POINTS EXAMINES	OBSERVATIONS	Avis
<i>SOLIDITE DES EXISTANTS</i>		
Définition générale de la mission	Les aléas techniques que le contrôleur technique a pour mission de contribuer à prévenir sont ceux qui, découlant de la réalisation des ouvrages et éléments d'équipement neufs, sont susceptibles de compromettre, dans les constructions achevées, la solidité des parties anciennes de l'ouvrage.	PM
<i>COMPATIBILITE DU PROGRAMME DE TRAVAUX AVEC L'ETAT DES EXISTANTS</i>		
Constat d'état des lieux, études et diagnostics fournis par le Maître d'Ouvrage	Rapport de diagnostic réalisé par le BET OMNITECH datant du 30/10/2024 transmis le 19/11/2024. Note de calcul concernant le dimensionnement du plancher Haut RDC du porche réalisé par OMNITECH en date du 13/12/2024 transmise le 20/12/2024.	F
Examen du programme de travaux en lien avec l'état des existants.		F
<i>EXAMEN DES TRAVAUX DE RENFORCEMENT</i>		



POINTS EXAMINES	OBSERVATIONS	Avis
Plans et notes justificatives des ouvrages renforcés – ouvrages finalisés		F



Analyse par ouvrages et éléments d'équipements

POINTS EXAMINES	OBSERVATIONS	Avis
<p><i>SOLIDITÉ DES OUVRAGES ET ÉLÉMENTS D'ÉQUIPEMENTS INDISSOCIABLES</i></p> <p>Définition générale suivant la norme NF P 03-100</p> <p>Obligation des acteurs de l'acte de construire</p>	<p>Les aléas techniques à la prévention desquels le contrôle technique contribue au titre de la mission de base L, sont ceux qui, découlant de défauts dans l'application des textes techniques à caractère réglementaire ou normatif, sont susceptibles de compromettre la solidité de la construction achevée ou celle des ouvrages et éléments d'équipement indissociables qui la constituent.</p> <p>Cette mission de base peut, suivant demande du Maître d'Ouvrage, être complétée par une ou des missions complémentaires relatives à la solidité.</p> <p>Suivant le Code de la construction et de l'Habitation, le contrôleur technique doit s'assurer que les vérifications techniques qui incombent à chacun des constructeurs énumérés à l'article 1792.1 du Code Civil (architecte, BET, entreprises,...) s'effectuent de manière satisfaisante.</p> <p>A ce titre, il est rappelé que les entreprises soumissionnaires doivent présenter dans leur offre, le programme de leurs vérifications techniques comportant notamment :</p> <ul style="list-style-type: none">1 - L'identification du responsable des vérifications techniques.2 - Les procédures de vérifications de la validité des documents techniques établis.3 - Les procédures de diffusion des documents d'exécution approuvés et de retrait des documents périmés.4 - La nature et la fréquence des vérifications techniques concernant l'exécution (fiches d'identification et/ou bons de livraison, fiches de contrôle d'exécution, procès-verbaux d'essais à la charge des entreprises, etc...).	<p>PM</p> <p>PM</p>



POINTS EXAMINES	OBSERVATIONS	Avis
Expression des avis sur l'ouvrage	<p>Dans le cadre de sa mission, le contrôleur technique est amené à formuler des avis sur l'ouvrage, ou sur des parties d'ouvrage, plutôt que sur des produits isolés. L'appréciation éventuelle portée par le contrôleur technique sur le choix, par le prescripteur, d'un matériau ou d'une fourniture, n'est formulée qu'au regard de la capacité supposée de ce produit à conférer à l'ouvrage les caractéristiques requises.</p> <p>Le prescripteur reste bien sur libre de proposer tout produit similaire bénéficiant de justificatifs techniques équivalents, et ne remettant pas en cause les caractéristiques requises de l'ouvrage.</p> <p>Pour rappel des spécifications communes aux DTU, lorsqu'un DTU demande la mise en oeuvre de produits ou procédés couverts par un avis technique du CSTB, ou un DTA, ou une certification de produit, l'entreprise ne peut proposer de produits variants bénéficiant d'autres modes de preuve, attestés par organismes accrédités ou assimilés, en vigueur dans d'autres pays de l'espace économique européen, que si elle est en mesure d'apporter au maître d'ouvrage tous les éléments de preuve nécessaires à l'appréciation de l'équivalence (au moins un mois avant tout acte constituant un début d'approvisionnement). Il appartient alors au maître d'ouvrage d'accepter ou de refuser l'équivalence du produit proposé.</p>	PM
OSSATURES EN ELEVATION		
Matériaux utilisés : Bois / Durabilité		F
Structure et charpente bois		F
CLOS COUVERT		
Menuiseries extérieures	Châssis en bois de chêne traité. Etanchéité périphérique par joint mousse imprégné et mastic 1ère catégorie.	F
Choix des vitrages	Double vitrage feuilleté.	F
Couvertures Couverture en petits éléments	Couverture tuile de terre cuite.	F



POINTS EXAMINES	OBSERVATIONS	Avis
<i>ÉLÉMENTS D'ÉQUIPEMENTS</i>		
Garde-corps	Les éléments dissociables de la structure (garde-corps amovibles ou démontables) ne relèvent pas de la mission de contrôle technique L.	PM



2.3 ALEAS RELATIFS A L'ISOLATION THERMIQUE

Arrêté du 3 mai 2007 modifié relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants

POINTS EXAMINES	OBSERVATIONS	Avis
<p>Règlementation applicable</p> <p>Caractéristiques thermiques des matériaux et équipements mis en oeuvre</p> <p>Chapitre 1: Caractéristiques thermiques minimales de l'enveloppe - Parois opaques</p>	<p>Le projet est soumis à l'arrêté du 3 Mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants modifié par l'arrêté du 22 mars 2017.</p> <p>Les dispositions de cet arrêté ne s'appliquent pas aux bâtiments ou parties de bâtiments qui, en raison de contraintes particulières liées à un usage autre que d'habitation, doivent garantir des conditions particulières de température, d'hygrométrie ou de qualité de l'air.</p> <p>Les dispositions de cet arrêté ne s'appliquent pas aux bâtiments situés dans les départements d'outre mer.</p> <p>Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux parois des locaux chauffés, parois dont la surface est supérieure ou égale à 0,5 m², donnant sur l'extérieur, sur un volume non chauffé ou en contact avec le sol, et ainsi constituées :</p> <ul style="list-style-type: none">- murs composés des matériaux suivants : briques industrielles, blocs béton industriels ou assimilés, béton banché et bardages métalliques ;- plancher bas composés des matériaux suivants : terre cuite ou béton ;- tous types de toitures	<p>PM</p>



POINTS EXAMINES	OBSERVATIONS	Avis
Article 3 - Cas général	<p>Lorsque des travaux d'installation ou de remplacement de l'isolation thermique sont entrepris sur une paroi, ceux-ci doivent être réalisés de telle sorte que la paroi isolée doit avoir une résistance thermique totale, définie dans l'annexe II au présent arrêté, exprimée en mètres carrés. Kelvin par Watt ($m^2.K/W$), supérieure ou égale à la valeur minimale donnée dans le tableau suivant en fonction du type de paroi concernée.</p> <p>Ces dispositions sont adaptées en fonction des zones climatiques définies dans l'annexe I de l'arrêté du 13 juin 2008 susvisé et dans les cas particuliers définis dans ce tableau.</p> <p>Sont exclues de ces exigences les toitures prévues pour la circulation des véhicules.</p>	
Valeur de la résistance thermique minimale en zone H1A, H1B, H1C		
<i>Planchers de combles perdus</i> <i>R mini = 5.2 m².K/W</i>	Isolation laine de roche $R = 7,5 m^2.K/W$	F
<i>Planchers bas donnant sur local non chauffé ou extérieur</i> <i>R mini = 3 m².K/W</i>	Isolation plancher porche entre pannes $R=3,5 m^2.K/W$.	F
Article 5 - Isolation / entrées d'air	<p>Les travaux d'isolation des parois doivent conserver les entrées d'air hautes et basses existantes s'il en existait préalablement aux travaux, sauf en cas d'installation d'un autre système de ventilation.</p> <p>Dans les locaux d'habitation et les locaux d'hébergement faisant l'objet de ces travaux d'isolation, les pièces principales concernées doivent être équipées d'entrées d'air, s'il n'existait pas auparavant d'entrées d'air ou de bouches d'insufflation d'air. La somme des modules de ces entrées d'air doit au moins être de 45 pour les chambres et 90 pour les séjours. Cette valeur peut être réduite lorsque l'extraction d'air mécanique permet un dimensionnement inférieur.</p>	F



POINTS EXAMINES	OBSERVATIONS	Avis
Article 6 - Aspect extérieur	Les travaux d'isolation des murs par l'extérieur ne doivent pas entraîner de modifications de l'aspect de la construction en contradiction avec les protections prévues pour les secteurs sauvegardés, les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, les abords des monuments historiques, les sites inscrits et classés, les sites inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l'humanité de l'UNESCO ou tout autre préservation relevant des articles L. 151-18 et L. 151-19 du code de l'urbanisme..	F
Chapitre 2: Caractéristiques thermiques minimales de l'enveloppe - Parois vitrées	L'ensemble des dispositions du présent chapitre s'applique aux fenêtres, portes-fenêtres et façades rideaux, qui font l'objet de travaux d'installation ou de remplacement, à l'exception des travaux d'installation ou de remplacement des éléments suivants: <ul style="list-style-type: none">- les fenêtres de surface inférieure à 0,5 m²;- les verrières;- les vitrines et les baies vitrées avec une caractéristique particulière (anti-explosion, anti-effraction, désenfumage);- les portes d'entrée entièrement vitrées et donnant accès à des locaux recevant du public;- les lanterneaux, les exutoires de fumée et les ouvrants pompier;- les parois translucides en pavés de verre;- les vitraux;- les vérandas non chauffées;- les fenêtres de forme non rectangulaire dont la géométrie est telle que les exigences induisent un surcoût hors de proportion avec les avantages résultant des économies d'énergie attendues;- les doubles-fenêtres et les façades vitrées double-peau.	



POINTS EXAMINES	OBSERVATIONS	Avis
Champ d'application (Article 8)	<p>L'ensemble des dispositions du présent chapitre s'applique aux fenêtres, portes-fenêtres, double fenêtres, façade-rideaux, portes d'entrée en maison individuelle, verrières et vérandas donnant sur l'extérieur ou sur un volume non chauffé, qui font l'objet de travaux d'installation ou de remplacement, à l'exception des travaux d'installation ou de remplacement des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">- les vitrines et les parois vitrées avec une caractéristique particulière (anti-explosion, anti-effraction, désenfumage, pare-balle, résistance au feu) ;- les portes d'entrée autres qu'en maison individuelle ;- les lanterneaux, les exutoires de fumée et les ouvrants pompiers ;- les parois translucides en pavés de verre ;- les vitraux ;- les vérandas non chauffées ;- les conduits de lumière naturelle ;- les fenêtres de forme non rectangulaire dont la géométrie est telle que les exigences induisent un surcoût hors de proportion avec les avantages résultant des économies d'énergie attendues.	PM
Menuiseries (Article 9)	<p>Performances thermique des menuiseries remplacées non précisé dans les documents transmis.</p> <p>Pour rappel, les fenêtres de surface supérieure à 0,5m² doivent présenter un coefficient $U_w \leq 1.9$ W/(m².K).</p>	S
Chapitre 7: Eclairage		
Domaine d'application (Article 41)	<p>Les installations d'éclairage, comprenant l'ensemble des réseaux électriques et des luminaires, remplacées ou installées sont soumises aux articles 43 à 48.</p>	PM