

Maître d'ouvrage :

**Ministère de la Justice  
DISP Auvergne Rhone Alpes**

Opération :

**Travaux de réhabilitation  
Logement de Aiton**

Phase :

**DIAGNOSTIC**



Bureau d'études :

**SIRADEX**  
Zac des Gaulnes  
115 rue Gustave Eiffel  
69330 MEYZIEU



Indice	Date (s)	Modification(s)	Réalisé par	Vérifié par
	22/11/22	VERSION INITIALE	YC	YC

## SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>CHAPITRE 1 - PRESENTATION DU PROJET .....</b>	<b>3</b>
1.1	PRESENTATION DU PROJET .....	3
1.2	DEMANDES DU CLIENT .....	3
1.3	DOCUMENTS MIS A DISPOSITION .....	3
1.4	RESUME DES DISPOSITIONS TECHNIQUES.....	3
1.5	REGLEMENTATIONS A RESPECTER .....	3
<b>2.</b>	<b>CHAPITRE 2 – ETAT DES LIEUX.....</b>	<b>4</b>
2.1	ÉTAT DES LIEUX.....	4
<b>3.</b>	<b>CHAPITRE 3 – SYNTHÈSE ET RECOMMANDATION.....</b>	<b>13</b>
3.1	SYNTHÈSE.....	13
3.2	PRECONISATION DE TRAVAUX.....	13
3.3	ESTIMATION DES TRAVAUX ET PLANNING .....	13

## 1. CHAPITRE 1 - PRESENTATION DU PROJET

### 1.1 Présentation du projet

La DISP souhaite engager des travaux de rénovation des logements de fonction de la région.

Le présent rapport est un diagnostic réalisé à l'issu de la visite des logements concernés.

### 1.2 Demandes du client

Ne sont traités que les bâtiments logements, les clôtures et éléments extérieurs ne sont pas pris en compte.

Les travaux de mise aux normes électriques sont gérés sur une autre opération et ne sont pas à intégrer dans l'estimation des travaux.

Les travaux d'entretien des VMC sont gérés sur une autre opération et ne sont pas à intégrer dans l'estimation des travaux.

Le mobilier n'est pas à prendre en compte.

### 1.3 Documents mis à disposition

- Plans de niveau
- Rapport d'état des lieux synthétique du 22/01/2021

### 1.4 Résumé des dispositions techniques

Sans objet

### 1.5 Règlements A RESPECTER

L'ensemble des travaux sera exécuté selon les prescriptions techniques en vigueur à ce jour, et selon les documents suivants :

- Lois, décrets, circulaires, concernant les travaux de construction
- Règles générales relatives aux travaux de construction
- Règles relatives aux travaux d'isolation thermique et acoustique
- Règles relatives aux travaux de sécurité incendie
- Règles sanitaires
- Les D.T.U.
- Les avis techniques du C.S.T.B. pour les matériaux non traditionnels
- R.E.E.F
- Les normes AFNOR
- Les Eurocodes (normes européennes de la construction) ou CM66 (norme française), pour un bâtiment sûr, conçu suivant les normes applicables dans votre zone géographique.
- Le code du travail avec l'ensemble des exigences concernant l'accessibilité, aménagement des postes de travail, ambiance thermique, aération et assainissement...
- ERP (établissement recevant du public), respectant l'ensemble des exigences selon le type et le classement de votre bâtiment, dégagement, accès aux secours...
- Accessibilité aux PMR
- Sécurité incendie
- La NFC 15-100, norme électrique
- L'éclairage artificiel, en proposant dès la conception l'aménagement et le matériel nécessaire pour atteindre les niveaux d'éclairage minimum exigés.

## 2. CHAPITRE 2 – Etat des lieux

### 2.1 ÉTAT DES LIEUX

Le site comporte 5 logements composés de maison en R+1.

Un logement isolé, que nous n'avons pas pu visiter.

2 logements mitoyens que nous avons pu visiter

2 logements mitoyens que nous n'avons pas pu visiter.

#### Enveloppe :





Les couvertures sont en tuiles mécaniques, elles ne présentent pas de défaut si ce n'est quelques tuiles qui glissent ponctuellement. Il n'y a pas de fuites selon les utilisateurs.  
Les zingueries sont en bon état. Les descentes sont en PVC.



Le balcon est protégé par une résine de sol. En état d'usage. L'eau s'écoule par un trop plein et sur les côté contre les façades.

Les murs sont en béton ou bloc béton, ils sont en bon état et ne présentent pas de fissurations ni de pathologies. Ils sont revêtus par des enduits épais ou des bardages bois à l'étage.  
L'isolation des murs n'est pas accessible mais semble être de l'ordre de 10cm.





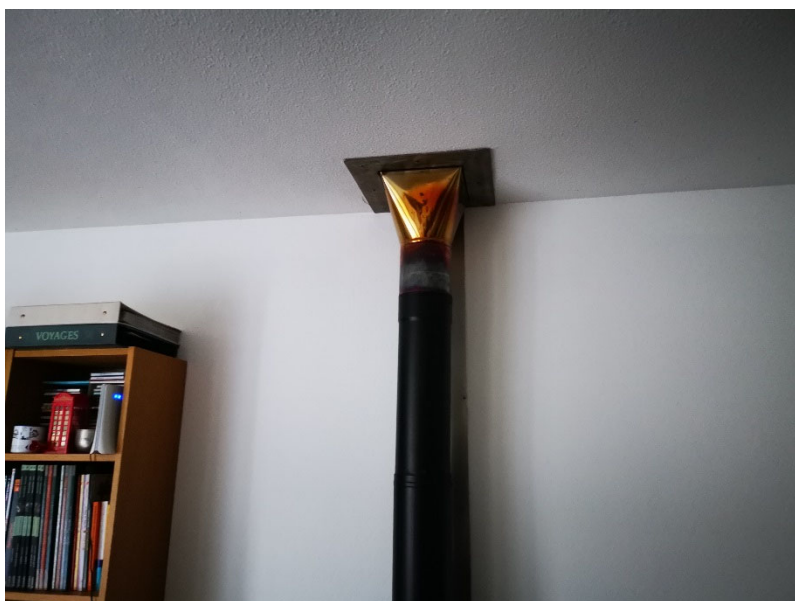
Les menuiseries sont en bois à double vitrage 4-6-4 peu performants, les fenêtres rondes de la cage d'escalier sont à simple vitrage avec verre armé. Elles présentent des fuites. Elles ne disposent pas de d'entrées d'air.

Les persiennes sont en mauvais état.

Nous n'avons pas pu relever l'épaisseur d'isolant dans les combles mais nous devons être autour des 10cm.

La porte de garage d'un logement est en mauvais état.

CVC :



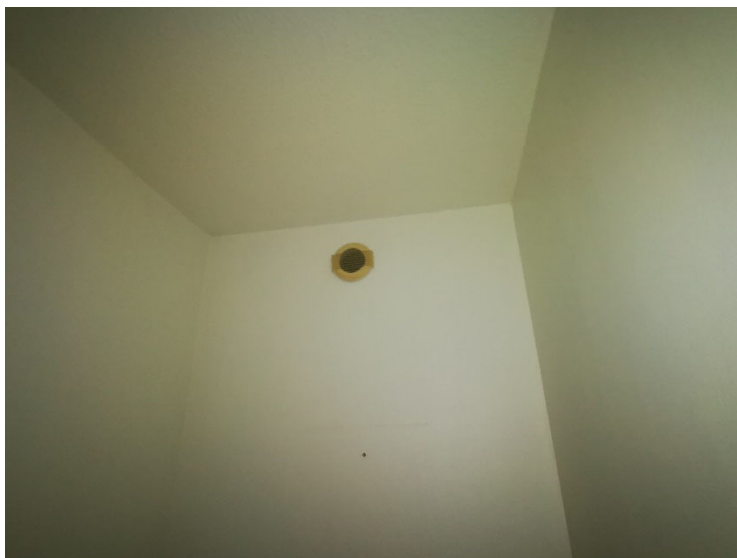


Dans les salons il y a une cheminée bois d'appoint. Le tuyau d'évacuation des fumées n'est pas à double parois.



Le chauffage est assuré par une chaudière gaz dans le garage et un réseau de radiateur, elle assure aussi l'eau chaude. Elle est récente.

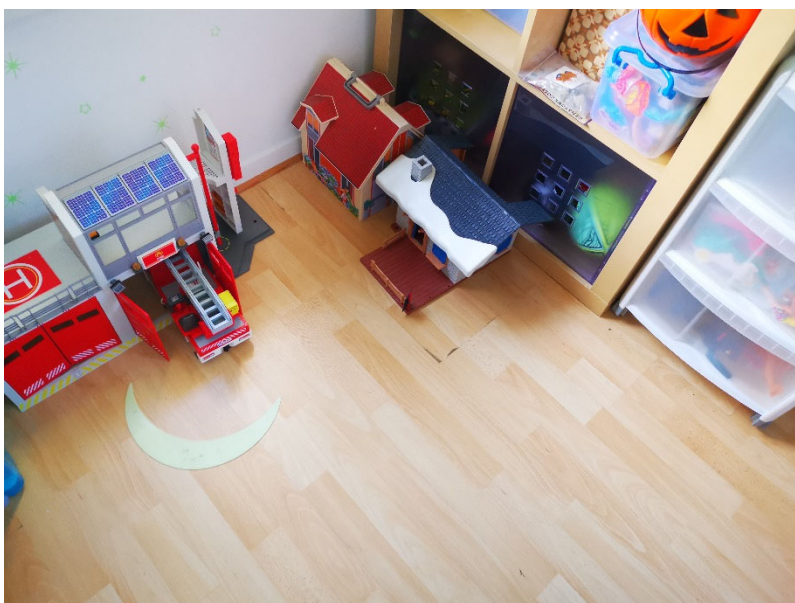




Il y a une VMC, les grilles sont en mauvais état mais restent fonctionnelles.

**Revêtements :**





Les peintures murales et de plafond sont en état d'usage.

Les salles de bains sont rénovées.

Les cuisines sont rénovées.

Les sols sont en carrelage ou en parquet flottant et sont en état d'usage.

**DIVERS :**



Le coffret électrique n'est pas conforme.



### 3. CHAPITRE 3 – SYNTHÈSE ET RECOMMANDATION

#### 3.1 SYNTHÈSE

Les logements sont globalement en bon état et nécessitent une amélioration de l'isolation des façades par l'extérieur et des combles. Ainsi que de changer les menuiseries.

Une porte de garage est à remplacer.

#### 3.2 PRECONISATION DE TRAVAUX

Nous recommandons de réaliser les travaux suivants par degré d'urgence :

- Travaux urgent :
- Isolation par l'extérieur des façades
- Isolation déroulée dans les combles
- Réfection de la VMC et des bouches
- Remplacement des menuiseries extérieures
- Remplacement des gaines de fumée des chaudières bois

Ces travaux vont nécessiter le dépôt d'une déclaration préalable en mairie et la réalisation de relevés complets des façades.

#### 3.3 ESTIMATION DES TRAVAUX ET PLANNING

Budget des Travaux urgents: 340 620€HT

Nous vous conseillons de prendre le CSPS et le bureau de contrôle juste après la transmission de l'AVP, pour validation de celui-ci.

Préparation (comprenant les mesures, plans, visa des produits, commande matériaux) : 2 mois  
Travaux : 6 mois environ – à affiner.