

## **RAPPORT DE DIAGNOSTIC**

**Réfection des façades des bâtiments Niepce et Cassin du CNED**

**version PRO-DCE**

## SOMMAIRE

<b>01</b>	<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>3</b>
<b>01.01</b>	<b>Programme et objectifs :.....</b>	<b>3</b>
<b>01.02</b>	<b>Objectif du rapport : .....</b>	<b>3</b>
<b>01.03</b>	<b>Situation géographique :.....</b>	<b>3</b>
<b>02</b>	<b>OBSERVATIONS ET CONSTATATIONS .....</b>	<b>5</b>
<b>02.01</b>	<b>Bâtiment NIEPCE : .....</b>	<b>5</b>
	Diagnostic Amiante : .....	5
	Façades .....	5
	Couverture étanchéité .....	8
	Menuiseries extérieures .....	9
	Brise soleil fixe .....	10
	Autres éléments attenants aux façades.....	10
<b>02.02</b>	<b>Bâtiment CASSIN : .....</b>	<b>11</b>
	Diagnostic Amiante : .....	11
	Façades .....	11
	Couvertures .....	16
	Menuiseries extérieures .....	19
	Ouvrages serruriers.....	21

# 01 INTRODUCTION

## 01.01 Programme et objectifs :

Les travaux consistent en la réfection des façades de deux bâtiments de bureaux appartenant au Centre National d'Enseignement à Distance (CNED).

Pour chaque bâtiment, il est demandé de prévoir :

- Nettoyage,
- Reprise des éventuelles fissures ou autres pathologies
- Mise en peinture.

## 01.02 Objectif du rapport :

Ce rapport présente, pour chaque bâtiment, un état des lieux dédiés aux travaux de ravalement de façades demandés.

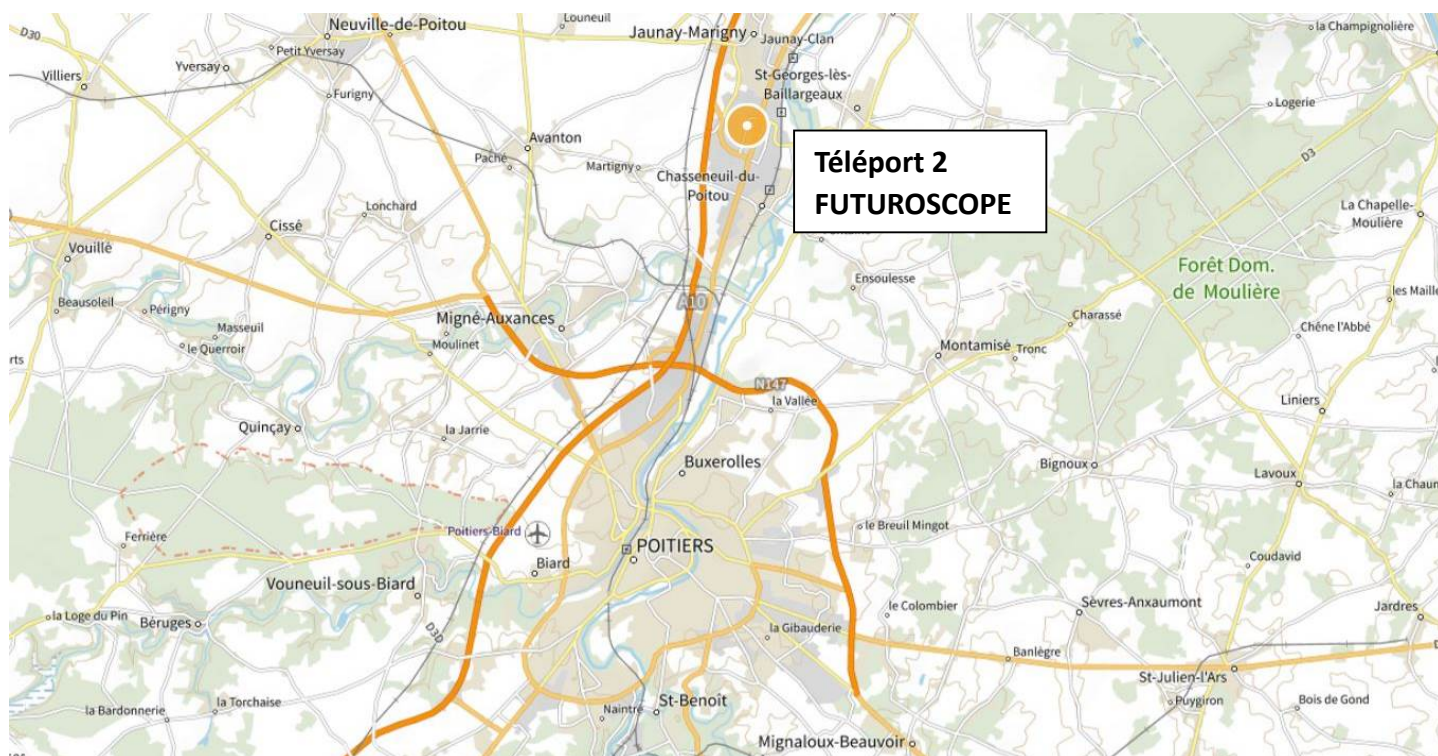
Les différentes pathologies constatées font l'objet d'actions spécifiques détaillées au cahier des charges (CCTP), et quantifiées aux bordereaux de décomposition des prix (DPGF) de chaque bâtiment.

## 01.03 Situation géographique :

Le marché s'exécute sur les sites du CNED de Chasseneuil du Poitou (86963) :

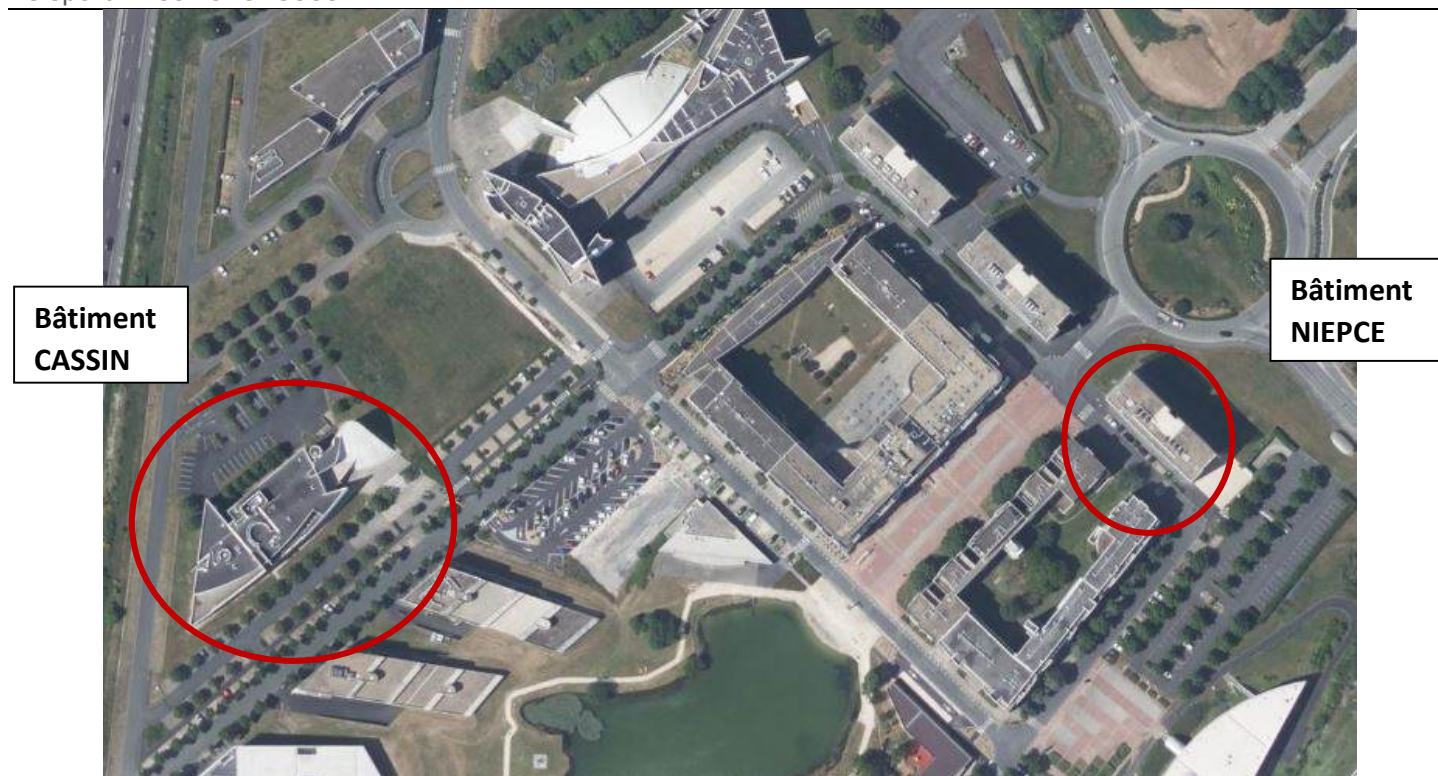
- Direction générale - Téléport 2 - 2, Boulevard Nicéphore Niepce
- Direction générale - Téléport 2 - 14, avenue René Cassin

*Extrait carte Géoportail :*



*Extrait vue aérienne Géoportail :*





Bâtiment CASSIN ci-dessus.



Bâtiment NIEPCE ci-contre



## 02 OBSERVATIONS ET CONSTATATIONS

### 02.01 Bâtiment NIEPCE :

#### Diagnostic Amiante :

Un rapport de mission de repérage des matériaux et produit contenant de l'amiante avant réalisation des travaux dans un immeuble bâti a été réalisé, en date du 18/09/2025, par la société SOCOTEC, référence 2509CCETO-BI14640000000059.

Ce rapport confirme l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante.

#### Façades

Les façades Sud-Est, Sud-Ouest et Nord-Ouest sont enduites par un revêtement à granulats de marbre, appliqué sur parois en béton banché.

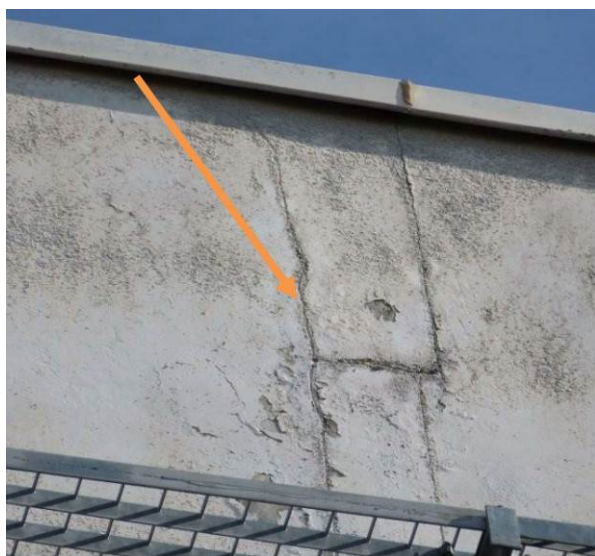
Des bandes de recouplement sont incérées dans les enduits, rythmant la façade par des recoupements horizontaux. Ces profils sont en PVC, de coloris noir et appliqués sur la façade.

La façade Nord-Est est entièrement habillée d'un mur rideau vitré sur ossature en aluminium. Cette dernière est, du fait de sa nature, exclu du projet.





Les supports présentent des fissures inférieures à 1mm.



Le support présente également des traces de micro-organismes et de moisissures à éliminer.







Il a été observé des zones de béton dégradées par corrosion des armatures.



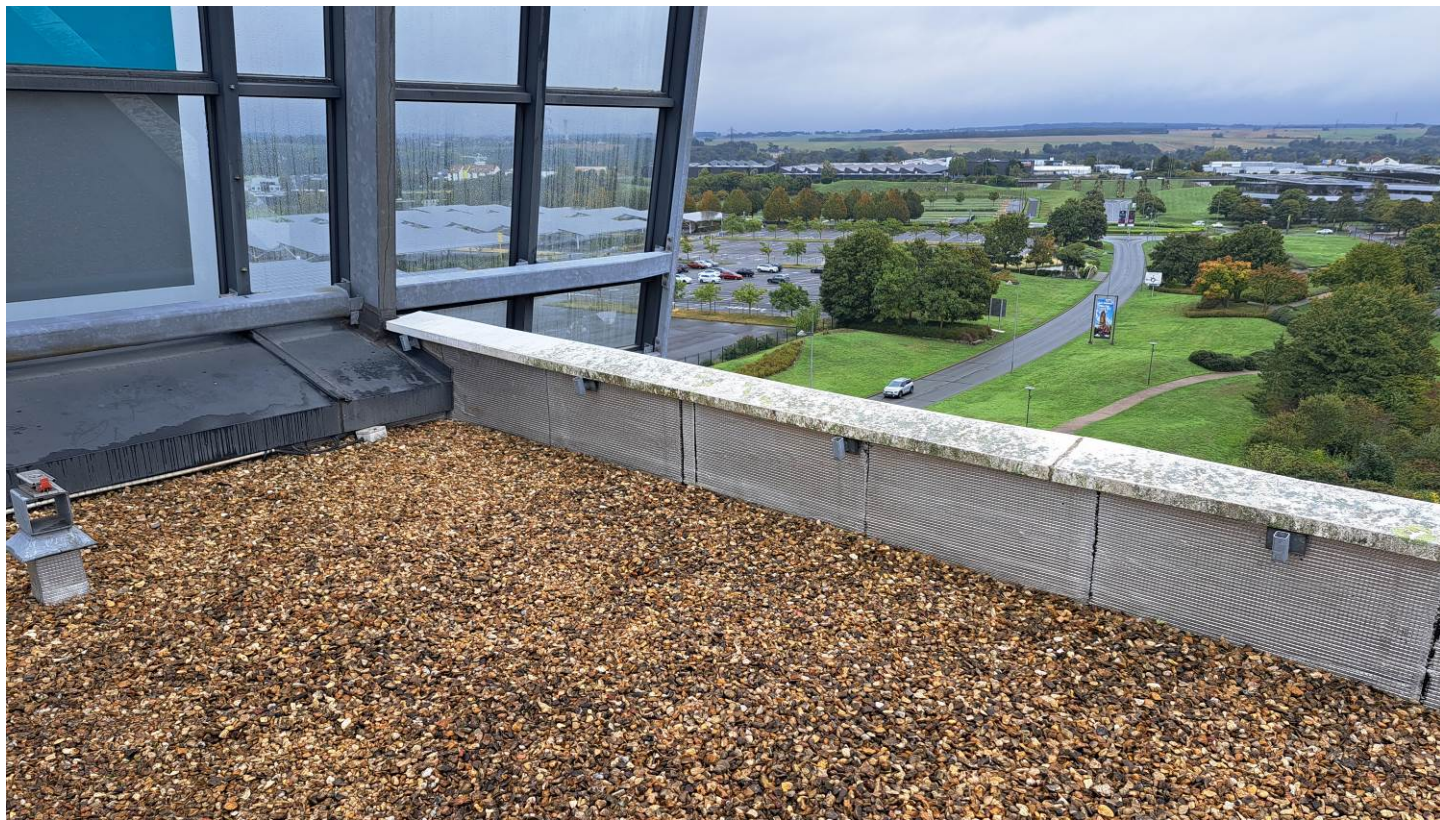


### Couverture étanchéité

La couverture du bâtiment est une toiture terrasse, support par plancher en béton armé, avec étanchéité protégée par gravillons.

Les relevés périphériques sont en chape bitumineuse avec finition aluminium.

Une coiffe d'acrotère, laquée, protège les relevés d'étanchéité et les enduits minces de façade.



*Vue de la toiture terrasse, depuis l'accès par lanterneau (jonction mur rideau, coiffe).*

Le présent diagnostic n'a pas vocation à évaluer l'état des couvertures d'étanchéité (hors marché).

Toutefois, notre visite nous permet d'apprécier l'état des coiffes d'acrotère, dans le cadre du projet de ravalement de façade.

Ces éléments, altérés par le temps, présentent un encrassement notable et devront faire l'objet d'un nettoyage.



La pente des coiffe, orientée vers la couverture, est conservée : conforme.

Les fixations ne présentent à ce jour aucun signe de dégradation



## **Menuiseries extérieures**

Les menuiseries extérieures sont en aluminium, posées en applique intérieure contre les voiles en béton armé.

Chaque appui de menuiserie est habillé d'une bavette laquée, comprenant systématiquement un relevé contre les tableaux.

Des joints d'étanchéité ont été mis en œuvre aux emplacements suivants :

- ✓ Entre chaque relevé en tableau de la bavette ;
- ✓ Entre la bavette et la menuiserie ;
- ✓ Entre les menuiseries et les voiles en béton (tableaux et sous-face de linteau).

Certains joints présentent des signes de vieillissement, tels que des craquelures ou des retraits.

Les bavettes sont posées avec une pente permettant l'écoulement des eaux.

À ce jour, aucune infiltration n'a été constatée ni signalée par le Maître d'ouvrage.

Le présent diagnostic n'a pas vocation à évaluer l'état des menuiseries extérieures (hors périmètre du marché).

Pour rappel : la façade Nord-Est est entièrement habillée d'un mur rideau vitré sur ossature en aluminium. Cette dernière est, de par sa nature, exclu du projet.

Cependant, les observations réalisées permettent d'apprécier l'état des bavettes, leur étanchéité, ainsi que les jonctions entre les menuiseries et les enduits concernés par les travaux.



### **Brise soleil fixe**

Des brises soleil fixes sont positionnés devant les ensembles menuisés.

Ils sont constitués d'une ossature en acier galvanisé, composée de tubes soudés et fixés sur les voiles en béton. Des lames horizontales en grilles caillebotis sont assemblées sur cette ossature à l'aide d'étriers (démontables).



### **Autres éléments attenants aux façades**

Plusieurs équipements et accessoires sont fixés sur les façades tels que caméra, projecteurs, porte-drapeaux, casquettes métalliques (protection de grilles).

Ces ouvrages seront à déposer au cas par cas, suivant les travaux réalisés.



## 02.02 Bâtiment CASSIN :

### Diagnostic Amiante :

Sans Objet : Le bâtiment CASSIN, n'est pas concerné par l'amiante, sa construction datant de 2005.

### Façades

Le bâtiment est entièrement réalisé en voiles de béton banché. Une peinture extérieure, de coloris blanc, recouvre l'ensemble des façades et semble dater de la construction du bâtiment.

Certaines zones ont récemment été traitées et ravalées par la Maîtrise d'ouvrage et ne seront pas pris en compte dans le projet de travaux, notamment :

- ☞ Façade de l'escalier circulaire Nord, attenant à l'amphithéâtre.
- ☞ Toutes les contres acrotères de la couverture du dernier niveau (Pour mémoire : les terrasses du niveaux intermédiaires n'ont pas été traitées).

Les autres façades présentent, quant à elles, des désordres répertoriés ci-dessous.

### Pathologies constatées :

Certaines fissures structurelles ont été observées, liées au mouvement du bâtiment ou à des efforts mécaniques.

Des éclats de béton sont visibles sur plusieurs façades. Ils sont issus soit à des chocs (notamment au droit des passages) soit à une corrosion des aciers provoquant des détachements de morceaux de béton (enrobage des aciers insuffisants).

Cette dernière est particulièrement visible depuis la terrasse haute de l'entrée, sur la façade arrondie située au R+1 (circulation accès amphithéâtre).





Des cloques sous peinture dénoncent la présence d'humidité (soit par infiltrations soit par remontées) ou due à une mauvaise adhérence au support.

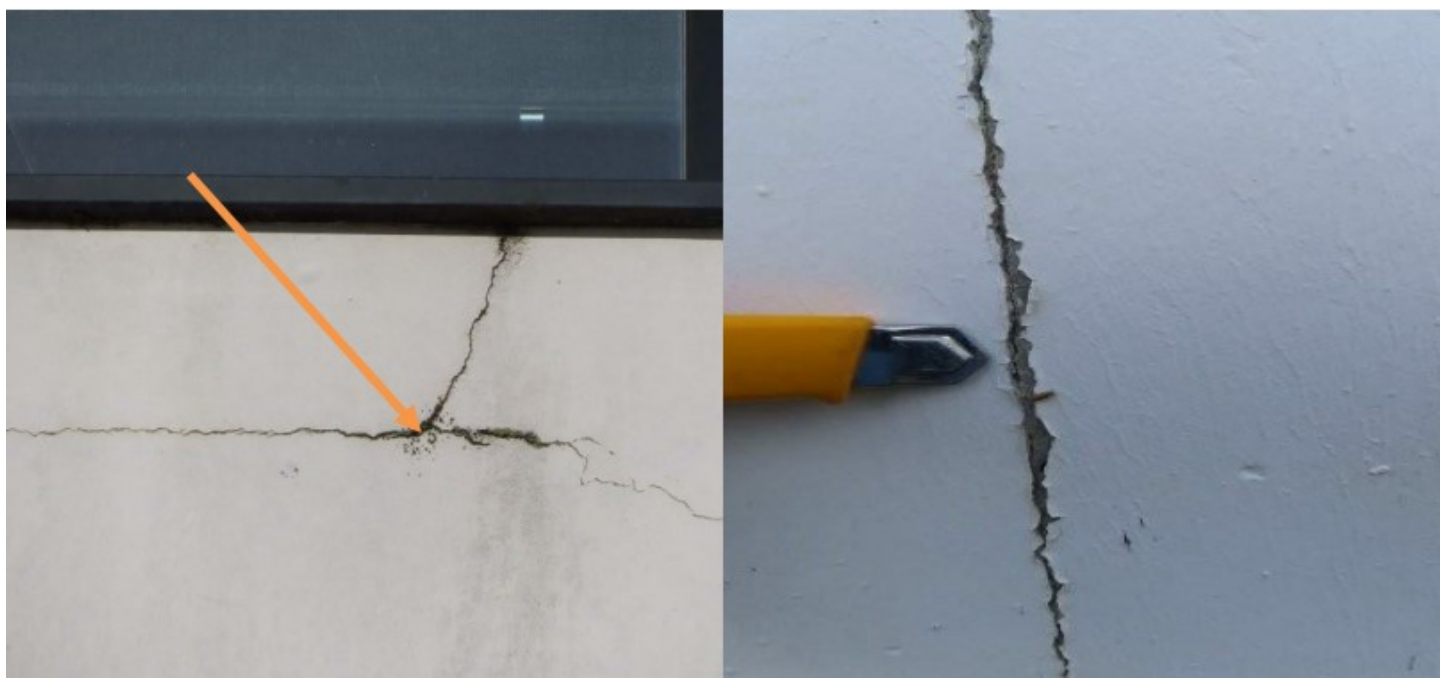








Les supports présentent des fissures inférieures à 1mm.



Mais également une lézarde (fissure > à 2mm) : A traiter avant remise en peinture.



Le support présente également des traces de micro-organismes et de moisissures à éliminer





## Couvertures

L'étanchéité de la couverture de la coupole de l'amphithéâtre est assurée par une étanchéité liquide à base de résine polyester, de coloris blanc.

Selon les DOE transmis par le Maître d'ouvrage, le procédé appliqué semble être de type « TRIKSEL V 210 ».

L'étanchéité présente des désordres importants à traiter dans les meilleurs délais (infiltration, pénétration sous le support, étanchéité non continue).







Lors de notre visite de diagnostic, la couverture étanchéité du R+2 était en cours de réfection.

Pour rappel, le présent diagnostic n'a pas vocation à évaluer l'état des couvertures d'étanchéité (hors marché).

Toutefois, la visite nous a permis de constater l'état d'avancement des travaux, mais aussi le traitement des relevés, le ravalement réalisés sur les contres acrotères ainsi que l'état des coiffes.

Les contres acrotères ont fait l'objet de deux traitements différents :

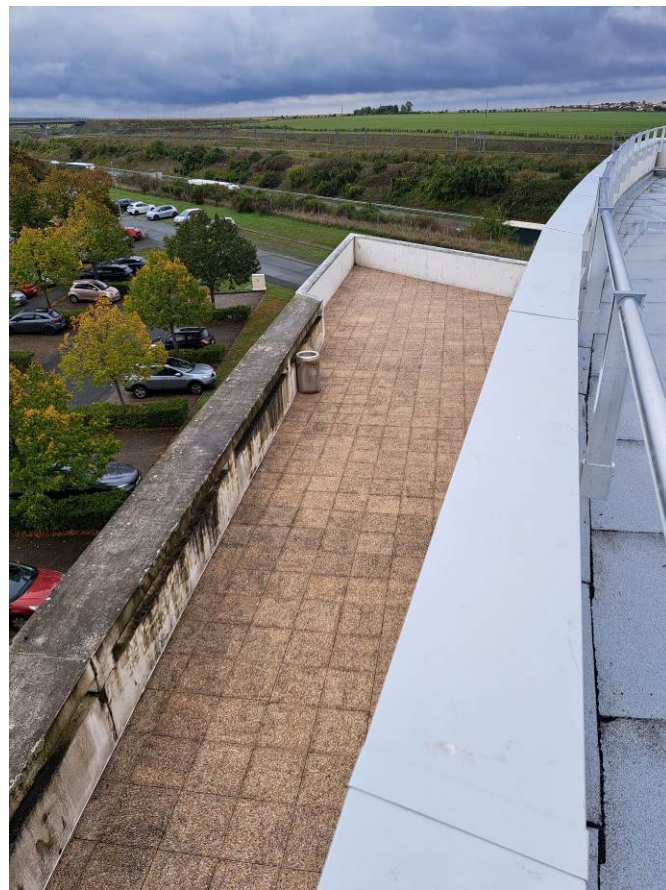
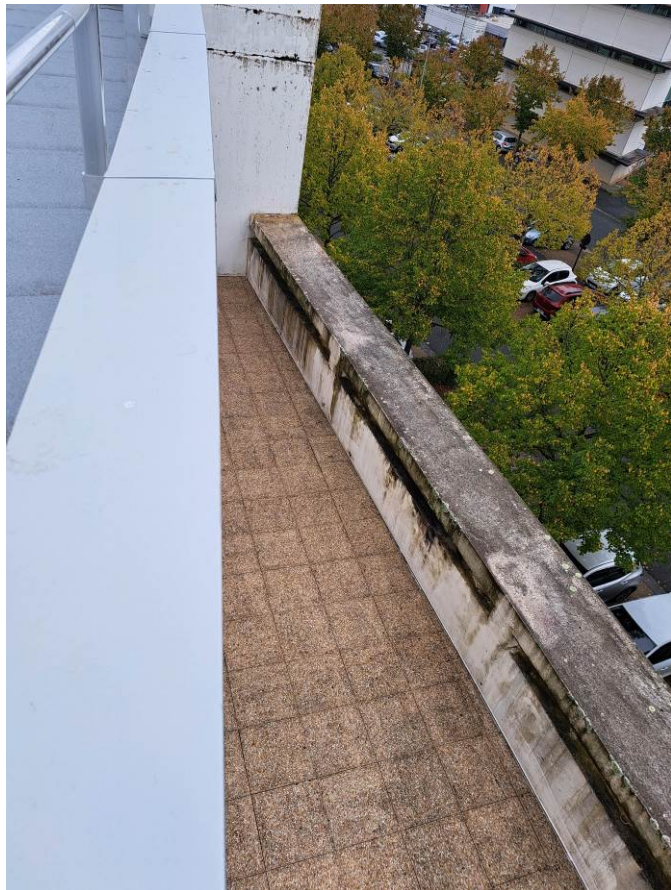
- Soit par une mise en peinture de finition lisse (hypothèse : type D2)
- Soit par l'application d'un revêtement taloché (hypothèse : type I3).

Les coiffes ne présentent pas désordre à ce jour.



Les trois terrasses intermédiaires (étage R+1) sont composées d'une étanchéité protégée par dalles gravillonnées sur plots.

Contrairement aux couvertures du R+2, les acrotères n'ont pas été ravalés. Ils seront à reprendre dans le cadre du marché.



#### Couverture du plancher bas du Rez de chaussée

Ponctuellement, certaines terrasses, accessibles aux piétons, ont été traitée par une étanchéité liquide appliquée sur support béton.

Bien qu'aucune infiltration n'ait été constatée à ce jour, l'état vieillissant de l'étanchéité nécessite de prévoir une réfection à court terme afin de prévenir tout risque de fuite ou d'infiltration future.





### **Menuiseries extérieures**

Les menuiseries extérieures sont en aluminium, posées en applique intérieure contre les voiles en béton armé.

Chaque appui de menuiserie est habillé d'une bavette laquée, comprenant systématiquement un relevé contre les tableaux.

Des joints d'étanchéité ont été mis en œuvre aux emplacements suivants :

- ✓ Entre chaque relevé en tableau de la bavette ;
- ✓ Entre la bavette et la menuiserie ;
- ✓ Entre les menuiseries et les voiles en béton (tableaux et sous-face de linteau).

Certains joints présentent des signes de vieillissement, tels que des craquelures ou des retraits.

Les bavettes sont posées avec une pente permettant l'écoulement des eaux.

À ce jour, aucune infiltration n'a été constatée ni signalée par le Maître d'ouvrage.

Le présent diagnostic n'a pas vocation à évaluer l'état des menuiseries extérieures (hors périmètre du marché).

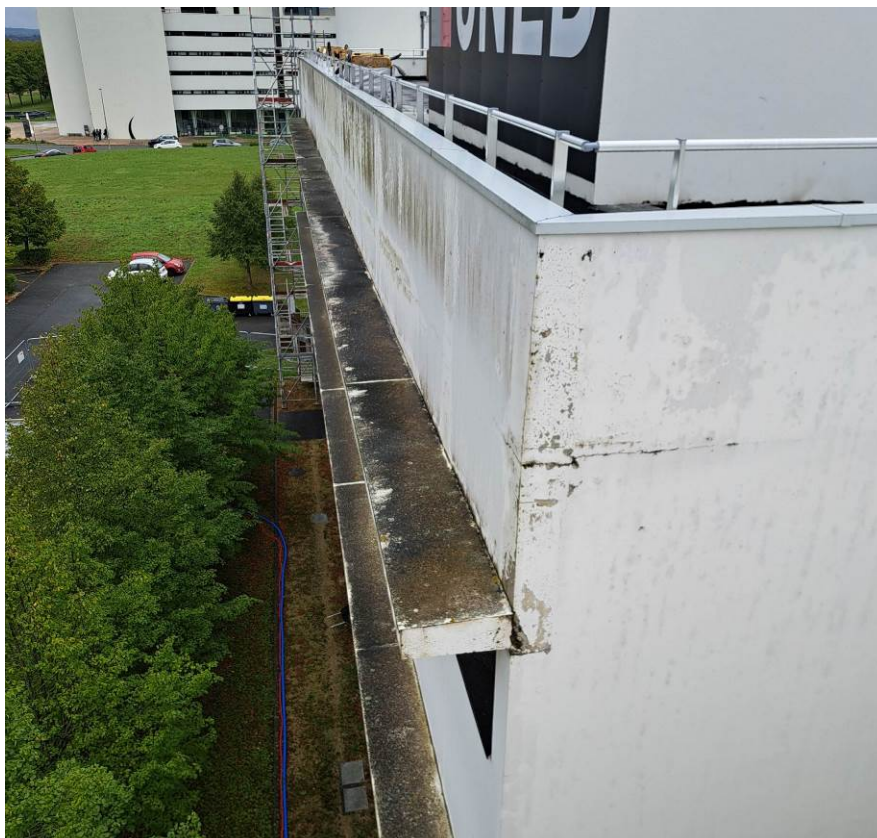
Cependant, les observations réalisées permettent d'apprécier l'état des bavettes, leur étanchéité, ainsi que les jonctions entre les menuiseries et les revêtements de façade concernés par les travaux.



Certaines portes métalliques présentent des signes de dégradation liés au temps, notamment une oxydation des parements extérieurs qui altère le revêtement laqué.



Certaines menuiseries extérieures sont surmontées d'une casquette en béton armé recouverte d'une tôle pliée laquée. Ces éléments sont fortement altérés et encrassés par les intempéries successives, rendant leur nettoyage difficile, voire inefficace.





Sous face de plancher

Les sous-faces sont revêtues d'un parement rigide, vraisemblablement constitué de plaques de plâtre hydrofuges, avec une finition peinture. Ces ouvrages sont dans un état convenable et ne présentent pas de dégradations. Un ratissage suivi d'une mise en peinture permettra de remettre ces éléments en état et d'améliorer leur aspect.



**Ouvrages serruriers**

Le bâtiment est sécurisé par des clôtures et des portes métalliques. La peinture de ces éléments est altérée par le temps et présente des traces de lichens. Un nettoyage approfondi suivi d'une remise en peinture est nécessaire pour restaurer leur aspect et assurer leur durabilité.

