

**Maître d'ouvrage**

CROUS NORMANDIE

Adresse non renseignée dans le contact

# RAPPORT INITIAL DE CONTRÔLE TECHNIQUE

L'indice et la date de diffusion apparaîtront après diffusion

Objet de l'indice : PRO/DCE V2  
Annule et remplace l'indice précédent

**REHABILITATION ET AMENAGEMENT DU BATIMENT ADMINISTRATIF DE MONT ST AIGNAN**

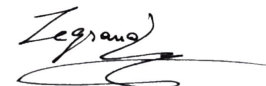
Cité Panorama – Boulevard André Siegfried  
76130 MONY SAINT AIGNAN

N° d'affaire : C-ROCT-2025-20-284714

**Missions : LE, SEI, STI, HAND, TH**

**Responsable d'opération**

Hugo LEGRAND  
Agence Rouen  
hugo.legrand@btp-consultants.fr





Accréditation Cofrac n°3-064 – inspection – Liste des sites et portées disponible sur [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)  
Seules les missions L et S – Prestations d’inspection rapportées dans ce document sont couvertes par l’accréditation

Dossier d’assurance : dommages-ouvrage

Commande n° P-ROCT-2025-20-284714 notifiée le 01/12/2025

Rapport établi sur la base des documents listés au paragraphe Documents examinés.

**La liste des contacts sera affichée après la diffusion**

## Renseignements généraux

---

### Maîtrise d’ouvrage

CROUS NORMANDIE

### Conception Architecte Maître d’Œuvre

FACTUM SCENARII

### Divers

BTP-Consultants

### Calendrier des travaux

Année de démarrage des travaux : 2026

Délai en mois : 7 mois

Date de démarrage : 04/05/2026



## Cadre Réglementaire

### Autorisation administration

Hauteur du plancher bas du dernier niveau

- H<= 8m

### Typologie des bâtiments

Classement de l'ouvrage

SEI – Sécurité incendie des ERP et des IGH

- ERP

Type ERP

Type(s) particulier(s) : W

Catégorie ERP

Liste des catégories d'ERP : 5

Effectif de l'ERP

Effectif Personnel: Non communiqué

Effectif Public: Non communiqué

### STI – Sécurité incendie des bâtiments tertiaires

Hauteur du plancher bas du dernier niveau

- H<= 8m

### HAND – L'accessibilité pour les personnes handicapées

Bâtiment à usage professionnel

- Code du travail

ERP

- ERP dans le cadre d'un bâtiment existant

### TH – L'isolation thermique et économies d'énergie

Zone climatique

H1b

Réglementations thermiques applicables

RT élément par élément



## Documents examinés

Dossier PRO/DCE du 26/01/2026

MSA\_CROUS\_CCTP LOT 08. ELEC CFO CFA.pdf

MSA\_CROUS\_CCTP LOT 07. CVC PB.pdf

MSA\_CROUS\_CCTP LOT 06. PEINTURE.pdf

MSA\_CROUS\_CCTP LOT 05. REVETEMENTS DE SOLS ET MURAUX.pdf

MSA\_CROUS\_CCTP LOT 03. MENUISERIES EXTERIEURES – METALLERIE SERRURERIE.pdf

MSA\_CROUS\_CCTP LOT 04. CLOISONS – FAUX PLAFONDS – MENUISERIES INTERIEURES.pdf

MSA\_CROUS\_CCTP LOT 02. COUVERTURE – ETANCHEITE.pdf

MSA\_CROUS\_CCTP LOT 01. GROS OEUVRE.pdf

MSA\_CROUS\_TableauDeLimitesDePrestations.pdf

MSA\_CROUS\_Synthese presta thermique.pdf

MSA\_CROUS\_PRO-DCE\_TableauParachevement.pdf

MSA\_CROUS\_PRO-DCE\_TableauDeSurfaces.pdf

MSA\_CROUS\_Etude eclairement.pdf

MSA\_CROUS\_PRO-DCE\_NomenclatureDesPieces.pdf

260126.MSA\_CROUS\_Estimation.pdf

26-01-29\_MSA\_CROUS\_Planning\_DCE.pdf

MSA\_CROUS\_PRO-DCE\_TableauParachevement.pdf

MSA\_CROUS\_PRO-DCE\_PlansDeParachevement.pdf

MSA\_CROUS\_PRO-DCE\_PiecesGraphiques.pdf

MSA\_CROUS\_PRO-DCE\_Details.pdf

MSA\_CROUS\_PRO-DCE\_CarnetDémolition.pdf

MSA\_CROUS\_PLAN LOT.08 ELEC RDC.pdf

MSA\_CROUS\_PLAN LOT.08 ELEC R-1.pdf

MSA\_CROUS\_PLAN LOT.07 CVC PB Toiture.pdf

MSA\_CROUS\_PLAN LOT.07 CVC PB RDC.pdf

MSA\_CROUS\_PLAN LOT.07 CVC PB R-1.pdf

CCTP / CCTP du lot Chauffage Ventilation Plomberie établi par la maîtrise d'œuvre en date du 22/01/2026



## Evaluation des documents examinés

---

### Description sommaire du programme des travaux et des objets contrôlés

#### Présentation générale du projet

Le projet concerne la réhabilitation et la modernisation du bâtiment administratif "LE PANORAMA", situé à Mont-Saint-Aignan et géré par le CROUS NORMANDIE. L'opération vise une refonte des espaces (bureaux, hall, sanitaires, locaux techniques) pour optimiser leur fonctionnalité et améliorer les performances énergétiques global. Le programme n'apporte pas de modification de la destination des locaux qui demeure administrative.

#### Classement

ERP 5ème catégorie type W.

---

#### Consistance des travaux

##### Lot n°01 – CURAGE – GROS ŒUVRE

Les travaux de ce lot concernent la préparation structurelle et le curage du bâtiment existant.

#### Dispositions constructives :

- **Curage général** : Dépose des éléments de second œuvre (cloisons, menuiseries, plafonds, revêtements) et fluides obsolètes sur l'ensemble des zones remaniées.
- **Modifications structurelles** :
  - Réalisation de sciages et trémies dans les dalles et voiles béton pour le passage des nouveaux réseaux et la création d'accès.
  - Création d'ouvertures avec mise en place de linteaux et jambages en béton armé ou renforts métalliques.

---

##### Lot n°02 – COUVERTURE – ETANCHEITE

Ce lot traite de la rénovation complète de l'enveloppe supérieure du bâtiment.

#### Dispositions constructives :

- **Couverture bac acier (Toiture cintrée du hall et SAS)** :
  - Mise en œuvre d'un bac acier cintré avec isolation en laine de roche.
- **Thermique** : Renforcement de l'isolation par complexe laine de roche.
- Complexe bicouche élastomère SBS sur **isolant polyuréthane de 160 mm**.
- **Thermique** : Isolation surfacique en polyuréthane épaisseur 16 cm.
- **Sécurité Incendie** : Installation de lanterneaux de désenfumage (DENFC) conformes EN 12101-2.



---

**Lot n°03 – MENUISERIES EXTERIEURES – METALLERIE SERRURERIE**

Les travaux incluent le remplacement des fermetures extérieures et la sécurisation des accès.

**Dispositions constructives :**

- **Menuiseries vitrées (Portes, murs rideaux, châssis) :**
  - Profilés aluminium à rupture de pont thermique.
  - **Thermique** :  $U_w \leq 1.3 \text{ W/m}^2\text{.K}$ .
  - Vitrages feuilletés de sécurité (ex: P2A au R-1).
  - **Sécurité Incendie** : Blocs-portes degrés coupe-feu **EI30** (Localisation : MEXT 007).
  - **Thermique** :  $U_d = 1.4 \text{ W/m}^2\text{.K}$ .
  - **Thermique** : Panneaux sandwichs isolants avec âme en mousse polyuréthane ( $40 \text{ kg/m}^3$ ).

---

**Lot n°04 – CLOISONS – FAUX PLAFONDS – MENUISERIES INTERIEURES**

Ce lot assure le compartimentage et l'agencement intérieur des volumes.

**Dispositions constructives :**

- **Cloisonnement** :
  - Cloisons de distribution type 98/48 (double parement).
  - **Sécurité Incendie** : Résistance au feu **EI60**.
  - **Acoustique** : Isolation par laine minérale, indice  $R_w+C > 47 \text{ dB}$ .
  - Faux plafonds en plaques de plâtre et dalles démontables.
  - Toiles tendues acoustiques (classement feu B-s1,d0) et îlots suspendus (classement feu B1).
  - Blocs-portes à âme pleine et châssis vitrés fixes.

---

**Lot n°05 – REVETEMENTS DE SOLS ET MURAUX**

Les prestations concernent les finitions des sols et murs intérieurs.

**Dispositions constructives :**

- **Sols PVC** :
  - Revêtement PVC acoustique UPEC U3 P3.
  - **Sécurité Incendie** : Classement réaction au feu **Bfl-s1**.
  - **Acoustique** : Efficacité aux bruits de choc  $L_w > 19 \text{ dB}$ .
- Sol textile floqué pour l'accueil et les bureaux.
- **Sécurité Incendie** : Classement réaction au feu **Bfl-s1**.
- **Acoustique** : Efficacité aux bruits de choc  $L_w > 20 \text{ dB}$ .



---

**Lot n°06 – PEINTURE**

Ce lot réalise la finition des parois verticales et des plafonds.

**Dispositions constructives :**

- Travaux préparatoires (égrenage, rebouchage, enduisage).
- Mise en peinture acrylique (mate ou satinée) sur murs, plafonds, boiseries et ouvrages métalliques.

---

**Lot n°07 – CHAUFFAGE VENTILATION PLOMBERIE (CVC PB)**

Le lot technique couvre la ventilation, le traitement climatique et la distribution sanitaire.

**Dispositions constructives :**

- **Ventilation :**
  - Caisson d'extraction simple flux en toiture.
- **Sécurité Incendie :** Clapets coupe-feu terminaux (degré **2 heures**) aux traversées de parois pour les locaux à risques.
- Registres motorisés asservis à des sondes CO2.
- Calorifugeage des réseaux (M1).
- Installation de ballons ECS et robinetteries spécifiques.

---

**Lot n°08 – ELECTRICITE COURANT FORT – COURANT FAIBLE**

Ce lot englobe les installations électriques, l'éclairage et la sécurité électronique.

**Dispositions constructives :**

- **Éclairage :**
  - Remplacement général par luminaires LED.
- **Sécurité Incendie :** Éclairage de sécurité (BAES) d'évacuation et d'ambiance conforme NF AEAS.
- Système de détection incendie de type 4 radio (sans fil) comprenant centrale et détecteurs optiques de fumée.
- Installation de Diffuseurs Visuels d'Alarme Feu (DVAF) dans les sanitaires.



## Récapitulatif des observations

---

Notre évaluation des documents détaillés au § "Documents examinés" appelle les observations ci-dessous:

**S**

### Avis n° RICT-H9ER-1

Issu de l'avis : RICT-0-1

Tous les ouvrages

Mission(s) : LE

Dans le cadre de la mission LE, une visite devra être réalisé entre la dépose du complexe d'étanchéité et la mise en oeuvre du nouveau complexe pour vérifier l'état du support.



## Détails des missions

### LE: Avis sur les dispositions relatives à la solidité des existants

LE-1: Renseignements justificatifs et documents se rapportant aux ouvrages existants (constat d'état des lieux, résultats des études de diagnostic effectuées, etc.).

S

LE-2: En l'absence des renseignements précités, examen visuel de l'état apparent des existants lors d'une visite du site

SO

LE-3: Solidité des parties anciennes des ouvrages concernées par la réalisation des ouvrages et éléments d'équipement neufs.

F

### SEI: Mission relative à la sécurité des personnes dans les Etablissements Recevant du Public et les Immeubles de Grande Hauteur

SEI-1: Mission SEI en ERP

SEI-1-1: Construction

HM

SEI-1-2: Aménagements intérieurs

SEI-1-2-1: Aménagements intérieurs

F

SEI-1-3: Désenfumage

F

SEI-1-4: Chauffage, ventilation, réfrigération, climatisation, conditionnement d'air et installation d'ECS

SEI-1-4-1: Installations de chauffage

HM

SEI-1-4-2: ECS

HM

SEI-1-4-3: Ventilation générale, traitement d'air

SO

SEI-1-4-4: VMC

F

SEI-1-4-5: Réfrigération, climatisation

SO

SEI-1-4-6: Appareils indépendants

SO

SEI-1-5: Installations aux gaz combustibles et aux hydrocarbures liquéfiés.

HM

SEI-1-6: Installations électriques, Eclairage

SEI-1-6-1: Installations électriques (courants forts)

F

SEI-1-6-2: Eclairage normal

F

SEI-1-6-3: Eclairage de sécurité

F

SEI-1-7: Ascenseurs, escaliers mécaniques et trottoirs roulants

HM

SEI-1-8: Appareils de cuisson destinés à la restauration

SO

SEI-1-9: Moyens de secours contre l'incendie

F

SEI-1-10: Equipements divers



|                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| SEI-1-10-1: Installations de fluides médicaux                                         | SO |
| SEI-1-10-2: Portes automatiques de garages, portes et portails automatiques.          | SO |
| SEI-1-10-3: Garde-corps et fenêtres basses                                            | F  |
| SEI-1-10-4: Ouvrants en élévation ou en toiture, parois transparentes ou translucides | F  |
| SEI-1-10-5: Autres                                                                    | SO |
| SEI-2: Mission SEI en IGH                                                             | SO |

## STI: Mission relative à la sécurité des personnes dans les bâtiments relevant du Code du Travail

|                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| STI-1: Dispositions applicables à tous les bâtiments                               |    |
| STI-1-1: Evacuation des PMR                                                        | F  |
| STI-1-2: Dégagements                                                               | F  |
| STI-1-3: Moyens de secours et alerte                                               | F  |
| STI-1-4: Désenfumage des escaliers et locaux concernés                             | F  |
| STI-1-5: Chauffage des locaux                                                      | F  |
| STI-1-6: Stockage ou manipulation de matières inflammables                         | SO |
| STI-1-7: Installations électriques (courants forts)                                | F  |
| STI-1-8: Eclairage                                                                 | F  |
| STI-1-9: Quais de chargement                                                       | SO |
| STI-2: Dispositions complémentaires si supérieur à 8 mètres                        | SO |
| STI-3: Equipements divers                                                          |    |
| STI-3-1: Installations aux gaz combustibles et aux hydrocarbures liquéfiés         | HM |
| STI-3-2: Appareils sous pression de gaz et de vapeur                               | SO |
| STI-3-3: Conduits de fumée                                                         | SO |
| STI-3-4: Portes automatiques de garages, portes et portails automatiques           | F  |
| STI-3-5: Garde-corps et fenêtres basses                                            | F  |
| STI-3-6: Ouvrants en élévation ou en toiture, parois transparentes ou translucides | F  |
| STI-3-7: Escaliers mécaniques et trottoirs roulants, ascenseurs, monte-charges     | HM |

## HAND: Avis sur les dispositions relatives à l'accessibilité des constructions aux personnes handicapées

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| HAND-1: Accessibilité HABITATION | SO |
| HAND-2: Accessibilité ERP        |    |



|                                                                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| HAND-2-1: Cheminements extérieurs                                                                                           | HM |
| HAND-2-2: Stationnement                                                                                                     | HM |
| HAND-2-3: Accès au bâtiment                                                                                                 | F  |
| HAND-2-4: Signalisation, repérage                                                                                           | F  |
| HAND-2-5: Circulations intérieures (horizontales et verticales)                                                             | F  |
| HAND-2-6: Revêtements (sols, murs et plafonds)                                                                              | F  |
| HAND-2-7: Équipements, dispositifs de commande, portes, portiques et sas                                                    | F  |
| HAND-2-8: Sorties                                                                                                           | F  |
| HAND-2-9: Éclairage                                                                                                         | F  |
| HAND-2-10: Locaux accessibles au public (sanitaires, douches, cabines, hébergement, accueil du public, caisses de paiement) | F  |
| HAND-3: Accessibilité Code du travail                                                                                       |    |
| HAND-3-1: Cheminements extérieurs                                                                                           | HM |
| HAND-3-2: Stationnement                                                                                                     | HM |
| HAND-3-3: Portes situées sur les cheminements                                                                               | F  |
| HAND-3-4: Circulations intérieures (horizontales et verticales)                                                             | F  |
| HAND-3-5: Locaux de restauration et de repos                                                                                | F  |
| HAND-3-6: Sanitaires accessibles                                                                                            | F  |
| HAND-3-7: Dispositions relatives à l'évacuation des PMR                                                                     | F  |

## TH: Avis sur les dispositions relatives à l'isolation thermique et aux économies d'énergie

|                                                                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| TH-1: Réglementation thermique applicable ou présence d'un label énergétique :                                     |    |
| TH-1-1: Calcul du coefficient Bbio                                                                                 | SO |
| TH-1-2: Calcul du coefficient Cep                                                                                  | SO |
| TH-1-3: Calcul du coefficient Tic confort d'été                                                                    | SO |
| TH-1-4: Confort thermique d'été DH                                                                                 | SO |
| TH-1-5: Définition des zones CE1 et CE2                                                                            | SO |
| TH-1-6: Définition et prise en compte des classes d'exposition des baies au bruit des infrastructures de transport | SO |
| TH-1-7: Existence de l'étude thermique simplifiée                                                                  | SO |
| TH-1-8: Dispositions techniques relatives à l'étanchéité à l'air                                                   | SO |
| TH-1-9: Isolation thermique des parois                                                                             | F  |



|                                                                                                     |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| TH-1-10: Maîtrise des ponts thermiques .....                                                        | F  |
| TH-1-11: Surfaces d'éclairage naturel .....                                                         | SO |
| TH-1-12: Équipements techniques de gestion de l'éclairage .....                                     | F  |
| TH-1-13: Prise en compte du confort thermique d'été .....                                           | SO |
| TH-1-14: Équipements techniques de production d'énergie et ventilation .....                        | F  |
| TH-1-15: Équipements techniques de régulation et de comptage .....                                  | F  |
| TH-1-16: Dispositif de mesure ou d'estimation de la consommation d'énergie de chaque logement ..... | SO |
| TH-1-17: Eau chaude sanitaire .....                                                                 | F  |
| TH-1-18: Prise en compte des sources d'énergie renouvelable .....                                   | SO |
| TH-1-19: Mission (s) complémentaire (s) .....                                                       | SO |



## Signification des avis

**F**

Favorable : l'examen – dans le cadre de notre mission – de l'ouvrage ou de l'élément d'équipement concerné ne révèle pas d'aléas techniques liés à sa conception ni à sa réalisation.

**D**

Défavorable : l'examen – dans le cadre de notre mission – de l'ouvrage ou de l'élément d'équipement concerné révèle l'existence d'aléas techniques liés à sa conception ou à sa réalisation.

**S**

Suspendu : l'examen – dans le cadre de notre mission – de l'ouvrage ou de l'élément d'équipement concerné ne peut être correctement réalisé en l'absence d'informations complémentaires permettant d'évaluer les aléas techniques s'y rapportant. La non-communication des informations manquantes conduira à la formulation d'un avis défavorable sur cet ouvrage ou cet élément d'équipement dans notre rapport final.

**SO**

Sans objet : l'ouvrage ou l'élément d'équipement cité n'existe pas.

**HM**

Hors mission : l'ouvrage ou l'élément d'équipement cité ne fait pas partie du programme des travaux visé par notre contrat de contrôle technique.



## Informations à partager

---

Les documents suivants sont à transmettre à BTP Consultants :

Documents complémentaires ou modifiés demandés dans les observations formulées au §4 ci-dessus

Arrêté de permis de construire ou d'autorisation de travaux et avis des services instructeurs (notamment SDIS et DDTM)

Cahier des charges fonctionnel du système de sécurité incendie

Plans d'exécution et fiches techniques de matériaux et matériels avant mise en œuvre par les entreprises



## Rappels de nos conditions générales d'intervention

---

- Le présent document regroupe les avis de BTP Consultants, formulés suite à l'examen des documents de conception, dans le cadre des missions de contrôle technique souscrites par le Maître de l'Ouvrage, conformément au § 4.2.2 de la norme NF P 03-100.
- BTP Consultants doit être systématiquement informé au préalable de tout usage de procédé relevant d'une Technique Non Courante que la maîtrise d'œuvre entend prescrire ou mettre en œuvre.
- L'emploi de procédé relevant de Techniques Non Courantes devra faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de l'ensemble des assureurs de l'opération ; BTP Consultants doit être systématiquement informé de ces conditions d'accords et de ces conditions spéciales de souscriptions d'assurance .
- Les observations formulées dans le présent rapport ne visent que les dispositions relatives aux fonctions et/ou aux ouvrages ou éléments d'ouvrage . Ces observations concernent uniquement la phase de conception. La responsabilité de BTP consultants 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.
- Les dispositions insuffisamment définies, sur lesquelles nous ne pouvons, en l'état actuel, formuler d'avis favorable, doivent faire l'objet de renseignements et justifications complémentaires.
- Les plans d'exécution et notes de calculs des ouvrages, les dossiers techniques des matériaux, matériels et procédés constructifs mis en œuvre, seront à communiquer pour avis, avant le début des travaux correspondants. Les résultats des auto-contrôles menés par les constructeurs concernant l'exécution de l'ensemble des ouvrages des différents corps d'état seront à transmettre au fur et à mesure de l'avancement du chantier.
- Les avis et observations devront être considérés comme défavorables sans justification d'une levée de réserves.
- BTP Consultants, dans le cadre de sa prestation, s'assure que les autocontrôles incombant aux entreprises – tel que rappelé à l'article 1792-1 du Code Civil – s'effectuent pendant l'exécution des travaux d'une manière satisfaisante. BTP Consultants procède, par elle-même au contrôle par sondage de l'exécution des travaux.
- Il convient de communiquer à BTP Consultants le ou les noms des personnes chargées de l'autocontrôle, notamment sur chantier, et de préciser la liste des vérifications envisagées par les entreprises ainsi que les modalités de formalisation de ces vérifications permettant de s'assurer qu'elles sont effectuées de manière satisfaisante.