

Date du rapport	19/04/2022
Indice	1

AUDIT DU PATRIMOINE BATI
CROUS
2022
Residence les Landes 1 et 2 Bâtiments D, E, F et G



Informations du site	
Adresse du site	9 rue Jean Poulain, 44300 Nantes
Libellé du site	Résidence les Landes 1 et 2
Statut	Résidence universitaire
Année de construction	1992
Surface plancher (m2)	4000 m²: Parties communes 765 m², Chambres 2850 m², partie administrative 385 m² (Evaluation succincte des surfaces à partir des plans fournis)
Référence cadastrale	Parcelle 1 Feuille 000 WV 01
Nombre de niveaux	R+2 (+Combles)
Type classement (ERP, ERT, IOP, etc)	Bâtiment d'habitation deuxième famille
Présence amiante	Non
Affectation des locaux	Habitations collectives
Date d'intervention	29/03/2022
Intervention réalisée en présence de	Flore Jardin (Akila-ingénierie)
Documents fournis	Plans, DTA et conventions

Données énergétiques et consommations(issues du rapport CETRAC du 21 Novembre 2019)						
Bâtiment	Classe DPE (A B C D E F G)	Valeur DPE (kWhEP/m².an)	Gaz (kWh pcs)	Fioul (m3)	Eau (m3)	Electricité (kWh)
Résidence	E	246	/	/	/	/

Note d'évaluation globale du bâtiment
On constate que la résidence se trouve dans un état de dégradation avancée. Il est nécessaire d'effectuer un ravalement des façades, une réfection des revêtements intérieurs, un remplacement des chauffe-eaux et des menuiseries, une réfection des salles de bains, une amélioration de la mise en accessibilité des logements PMR. L'ensemble des travaux est à inscrire dans une démarche de rénovation énergétique du site. Quatre diagnostics complémentaires sont recommandés concernant l'humidité des RdC, la charpente, l'électricité et la VMC.

Situation



Référence cadastrale: Parcelle 1 - Feuille 000 WV 01 - Commune : NANTES (44)



Commentaires : Impossibilité de visiter le logement 17 Bâtiment G; refus du locataire de permettre la visite.

OBJET – METHODOLOGIE

Ce rapport rend compte des observations formulées à l'issue de cette visite des lieux et de l'examen des documents qui nous ont été présentés.

Le présent rapport comprend un reportage photographique sur les éléments de l'audit les plus significatifs. La hiérarchisation des constats et des projets de travaux envisageables est indiquée à titre de conseil. Le cas échéant, des diagnostics et des études plus approfondies seront nécessaires pour définir plus en avant les travaux.

Ce rapport ne doit être confondu ni avec un rapport de contrôle technique, ni avec un rapport de vérification réglementaire (qu'il soit de type après travaux, de vérification périodique ou sur mise en demeure...), ni avec un rapport de diagnostic immobilier (termes, plomb, amiante, DPE, risques naturels et technologiques, loi carrez, électricité, gaz...) propre aux transactions immobilières ou aux mises en location, ni avec le diagnostic spécifique sur l'accessibilité handicapés visé à l'art. R111-19-9, ni avec un diagnostic énergétique.

La typologie, la catégorie et l'affectation de l'intervention est tirée de l'article 606,1719, 1720 et 1721 du code civil.

Critères de notations

Echelle d'évaluation

	Absence	Elément absent avec projet de mise en place
	SO	Elément non présent
	Etat Correct	Elément neuf ou presque neuf et qui remplit sa fonction
Travaux à effectuer dans les 3 ans	Etat d'usage	Elément comportant des défauts mais remplissant complètement sa fonction
Travaux à effectuer dans l'année	Etat vétuste	Elément altéré mais remplissant partiellement sa fonction
Travaux à effectuer sans délai	Etat dégradé	Elément en mauvais état et ne remplissant presque plus sa fonction
	Etat critique	Elément en mauvais état, ne remplissant plus sa fonction ou représentant un danger pour les utilisateurs

Abréviations

RC	Renouvellement des composants
GE	Gros entretien
EC	Entretien courant

Tableau d'évaluation du bâtiment									
Réf.	Lots	N° Photo	Constat	Etat	Nature des travaux	Typologie de l'intervention	Catégorie de l'intervention	Affectation	Coût estimatif des travaux
				Notation		La typologie de l'intervention est tirée de la grille de référence de l'article 606, 1719, 1720 et 1721 du code civil.	La Catégorie de l'intervention est tirée de la grille de référence de l'article 606, 1719, 1720 et 1721 du code civil.	L'affectation de l'intervention est tirée de la grille de référence de l'article 606, 1719, 1720 et 1721 du code civil.	(€ H.T)
0 – Généralités									
0.1	Propreté générale		Façades et revêtements intérieurs comportant de nombreuses traces de salissures.	Etat dégradé	Se référer au point 1.1	Entretien (nettoyage)	RC	Propriétaire	Voir chiffrage 1.1 et 5
0.2	Sécurité :								
0.2.1	Compartmentage RF								
	o Vérification de la conformité des éléments								0,00 €
	o Contrôle de la qualité du compartimentage : resserrages aux passages de mur, portillon, etc.								
	o Portes CF								
	o Contrôle visuel des flocages CF								
0.2.2	Etat sanitaire								0,00 €
	o Amiante		Non						0,00 €
	o Plomb		Non						0,00 €
0.3	Installations pour PMR		Absence d'installations PMR répondant aux normes actuelles. Adaptabilité du bâtiment aux normes PMR non obligatoire au vu de sa catégorie, améliorations pouvant être réalisées afin de répondre à cette demande. Au RdC, 7 chambres dans le bâtiment E (1, 3, 4, 5, 6, 7, 8), 6 chambres dans le bâtiment D (1, 2, 3, 5, 6, 8) et 8 chambres dans le bâtiment F (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9) comportant des débuts d'aménagement. Au total 21 chambres sur les trois bâtiments.						
0.3.1	o Cheminements		Revêtements des cheminements extérieurs se soulevant, pouvant empêcher la mobilité des PMR.	Etat dégradé	Création d'un cheminement praticable	Réfection partielle	GE	Gestionnaire	45 000,00 €
0.3.2	o Stationnement		Places de stationnement déjà présentes et adaptées sur site.	Etat Correct					0,00 €
0.3.3	o Circulations		Circulations dans les parties communes autour des appartements adaptés permettant déjà la mobilité des personnes à mobilité réduite. Revêtements en mauvais état.	Etat vétuste	Réfection des revêtements de sol pour limiter les risques de chute des PMR. (cf 5.3)	Réfection	GE	Gestionnaire	voir chiffrage revêtements de sol (point 5.3)
0.3.4	o Ascenseurs		Absence d'ascenseurs. Chambre adaptées PMR au RdC.	SO					
0.3.5	o Portes et SAS		Effort nécessaire pour ouvrir une porte inférieur à 50 N. Parties vitrées repérées, ouvertes comme fermées, à l'aide d'éléments contrastés. Porte comportant un système d'ouverture électrique, déverrouillage signalé par un signal sonore et lumineux. Simplification de la saisie des poignées de porte (éviter les poignées rondes à tourner de style bouton). Contraste visuel du bouton de déverrouillage de la porte. Ouverture des portes accessible en position debout comme assis. Dispositif permettant à une personne à mobilité réduite d'atteindre la porte et d'entamer la manœuvre d'ouverture avant que la porte ne soit à nouveau verrouillée. (cf règles d'accessibilité au 1er janvier 2015)	Absence	Remplacement des portes à prévoir. Les portes seront également remplacées dans le cadre d'une optimisation énergétique du bâtiment (cf 4.1.5)	Remplacement	GE	Gestionnaire	voir chiffrage portes (point 4.1.5)
0.3.6	o Sanitaires		Espace de rangement pour un fauteuil à côté des toilettes (80x130 cm). Espace de circulation d'un fauteuil roulant (diamètre 1,50m).(Aujourd'hui, au RdC, 18 chambres possèdent déjà ces critères). Rampe à placer de l'autre côté des toilettes (hauteur: 75 cm) (2 chambres en sont déjà équipées: chambre 7 bâtiment A et chambre 1 bâtiment C). Hauteur des toilettes: 50 cm, hauteur lavabo: 70cm. Miroir incliné.	Absence	Remplacement des sanitaires, lavabos, et installation des rampes pour les 21 chambres .	Remplacement, installation	RC	Gestionnaire	84 000,00 €
0.4	Divers								
	o Contrôle de l'état des éléments de sécurité (main-courante, garde- corps, etc.)		Gardes-corps périphériques en bon état.	Etat Correct	SO				0,00 €
0.5	SAS d'entrée		Absence de SAS.	Absence	Réalisation de SAS au niveau des portes d'entrées des bâtiments. (Limiter les déperditions thermiques). Les portes des SAS devront être adaptées au PMR (cf 0.3.5)	Installation	RC	Gestionnaire	125 000,00 €
0.6	Vides sanitaires	53	Présence de gravats d'anciens travaux dans les vides sanitaires du bâtiment G.	Etat dégradé	Retrait des gravats.	Entretien	EC	Gestionnaire	10 000,00 €

Réf.	Lots	N° Photo	Constat	Etat	Nature des travaux	Typologie de l'intervention	Catégorie de l'intervention	Affectation	Coût estimatif des travaux
				Notation		La typologie de l'intervention est tirée de la grille de référence de l'article 606, 1719, 1720 et 1721 du code civil.	La Catégorie de l'intervention est tirée de la grille de référence de l'article 606, 1719, 1720 et 1721 du code civil.	L'Affectation de l'intervention est tirée de la grille de référence de l'article 606, 1719, 1720 et 1721 du code civil.	(€ H.T)
2.2 Couvertures :									
	o Contrôle de l'aspect général : visuel, défauts, anomalies diverses, tenue des éléments	13, 14, 15, 16	Fléchissement de la couverture, soulèvement des ardoises.	Etat dégradé	Nécessité de procéder à une réfection complète de la couverture (remplacement des ardoises) après réalisation du diagnostic structurel de la charpente et des travaux de reprise.	Réfection complète	RC	Propriétaire	81 000,00 €
	o Examen attentif des revêtements	13, 14, 15, 16	Ardoises cassées et soulevées.	Etat dégradé	Nécessité de procéder à une réfection complète de la couverture (remplacement des ardoises) après réalisation du diagnostic structurel de la charpente et des travaux de reprise.	Réfection complète	RC	Propriétaire	voir chiffrage couverture (point 2.2)
	o Contrôle de la praticabilité		Toit terrasse praticable.						
	o Contrôle de l'évacuation de l'eau et présence d'objets pouvant nuire aux bons écoulements	17	Accumulation des feuilles dans les chéneaux empêchant la bonne évacuation de l'eau.	Etat vétuste	Nettoyage des évacuations.	Entretien (nettoyage)	EC	Gestionnaire	3 000,00 €
	o Contrôle des dalles et de la présence de végétaux	15, 16	Présence de lichens sur les ardoises.	Etat vétuste	Nettoyage des ardoises.	Entretien (nettoyage)	EC	Gestionnaire	15 000,00 €
	o Contrôle des profils de rive, solins, contre solins, éléments de zinguerie ou autres et tous les profils de finition de toiture		Chéneaux poreux impliquant une présence d'humidité dans les logements du dessous.	Etat dégradé	Nécessité de remplacer les chéneaux, de poursuivre un suivi et un nettoyage régulier des chéneaux et des gouttières.	Réfection, Remplacement	GE	Propriétaire	voir chiffrage 2.2.5
	o Vérification de la bonne tenue des fixations, soudures, raccords		Crochets de fixation des ardoises en bon état.	Etat d'usage	SO				
	o Contrôle de l'état des ouvrages accessoires, souches de cheminées, lanternes, ventilations, autres								
	o conduits, édicules divers, ouvrages de transition entre niveaux de toitures, toutes surfaces non protégées par le revêtement d'étanchéité								
	o Contrôle des habillages, bardages, couvre- murs								
	o Contrôle de l'état des parties visibles des couvre-murs								
	o Vérification des soudures, joints, couvre-joints et fixations								
	o Contrôle de l'état des avaloirs, de la qualité d'écoulement de l'eau								
2.2.1 Déformations									
	o Dégradation bois	13, 14, 15, 16	Fléchissement de la couverture, soulèvement des ardoises.	Etat dégradé	Nécessité de procéder à une réfection de la couverture après réalisation d'un diagnostic structurel de la charpente et des travaux de reprise.	Structure, Réfection complète	RC	Propriétaire	voir chiffrage couverture (point 2.2)
	o Défauts mécaniques								
	o Pièces rouillées								
2.2.2 Infiltrations									
	o Eléments manquants, déplacés, abîmés		Pas de traces d'infiltrations à ce jour	Etat dégradé	Suite au diagnostic et à la réparation des désordres sur la charpente, nécessité de procéder à une réfection complète de la couverture pour éviter les risques d'infiltration encourus en l'état.	Structure, Réfection complète	RC	Propriétaire	voir chiffrage couverture (point 2.2)
	o Raccordements abîmés ou insuffisants aux points singuliers								
	o Evacuations d'eau bouchées ou abîmées								
	o Acrotères mal protégés								
	o Pente ou planéité insuffisants								
	o Présence de végétations								
	o Défaut d'aspect du revêtement (plis cloques fissures craquelures)								
o Protection d'étanchéité manquante inégale ou dégradée		Etat Correct							

Réf.	Lots	N° Photo	Constat	Etat	Nature des travaux	Typologie de l'intervention	Catégorie de l'intervention	Affectation	Coût estimatif des travaux
				Notation					(€ H.T)
2.2.3	Condensation								
	o Défaut de ventilation		Condensation au niveau des velux (BAT D chambre 21, 25, 26, 28; BAT E chambre 21, 24, 25, 28; BAT F chambre 22, 25, 26, 30). Absence de bouche de d'aération sur ceux-ci.	Etat dégradé	Installation des bouches d'aération sur les 12 velux (BAT D chambre 21, 25, 26, 28; BAT E chambre 21, 24, 25, 28; BAT F chambre 22, 25, 26, 30)(remplacement y est déjà prévu) afin de limiter les désordres que cela pourrait engendrer.	Installation	GE	Gestionnaire	2 400,00 €
	o Défaut de pare vapeur								
	o Locaux à forte hygrométrie ou mal ventilés								
2.2.4	Couvertines (couvre-murs, acrotères) de tout type	10, 11	Désordre au niveau des joint des acrotères	Etat dégradé	Reprise des acrotères pendant le ravalement de la façade.	Réfection complète	RC	Propriétaire	voir chiffrage façade 1.1
2.2.5	Accessoires: avaloirs, gouttières, trop-pleins, etc.		Gouttières ne remplissant plus leur fonction (fuites). Fléchissement des chéneaux en leur centre (mauvaise évacuation des eaux de pluies et accumulation de feuilles).	Etat dégradé	Nécessité de remplacer les chéneaux, de poursuivre un suivi et un nettoyage régulier des chéneaux et des gouttières.	Réfection, Remplacement	GE	Propriétaire	15 000,00 €
2.3	Étanchéités :		Etanchéité en bon état général (réfection récente)	Etat Correct					
	o Contrôle de l'aspect général : visuel, défauts, anomalies diverses, tenue des éléments								
	o Examen attentif des revêtements								
	o Contrôle de la praticabilité		Toit terrasse praticable.	Etat Correct					
	o Contrôle de l'évacuation de l'eau et présence d'objets pouvant nuire aux bons écoulements	18, 19	Zones d'eau stagnante au niveau de l'évacuation par les chéneaux.	Etat vétuste	Création de pente douce menant aux évacuations vers les chéneaux. Evacuer les feuilles bloquant les crapaudines.	Réfection partielle	GE	Propriétaire	20 000,00 €
	o Contrôle des dalles et de la présence de végétaux	20	Présence de mousse	Etat vétuste	Nettoyage de l'étanchéité.	Entretien (nettoyage)	EC	Gestionnaire	1 000,00 €
	o Vérification de la bonne tenue des fixations, soudures, raccords								
	o Contrôle de l'état des ouvrages accessoires, souches de cheminées, lanternaux, ventilations, autres								
	o conduits, édicules divers, ouvrages de transition entre niveaux de toitures, toutes surfaces non protégées par le revêtement d'étanchéité		Raccord d'étanchéité en bon état.	Etat Correct					
	o Contrôle des habillages, bardages, couvre-murs								
3	Menuiseries extérieures :								
3.1	Menuiseries extérieures	23, 25, 26	Menuiseries en mauvais état. Difficultés d'ouverture et problèmes d'étanchéité à l'air provoquant l'inconfort des usagers.	Etat dégradé					
3.1.1	Infiltrations (eau, air)								
	o Joint extérieur défectueux	21, 22, 24, 27	Infiltrations d'air sur la majorité des menuiseries. Le rapport CETRAC indique que 11% des déperditions thermiques sont dues aux vitrages. Menuiserie ne répondant plus aux prestations énergétiques attendues.	Etat dégradé	Nécessité de procéder au remplacement de toutes les menuiseries extérieures.	Remplacement généralisé	RC	Propriétaire	218 500,00 €
	o Défaut mastic ou parclofes								
	o Défaut jonction dormant / ouvrant								
	o Ouverture des angles d'assemblage								
	o Façade exposée								
	o Menuiseries au nu extérieur								
3.1.2	Déformation des ouvrants		SO						
	o Défaut de calage des vitres								
3.1.3	Déformation des dormants		SO						
	o Calage défectueux de la pièce d'appui								
	o Nombre ou répartition de paumelles inadéquates								
3.1.4	Eau de condensation								
	o Drainage insuffisant		Condensation au niveau des velux (BAT D chambre 21, 25, 26, 28; BAT E chambre 21, 24, 25, 28; BAT F chambre 22, 25, 26, 30). Absence de bouche de d'aération sur ceux-ci.	Etat dégradé	Installation des bouches d'aération sur les 12 velux (BAT D chambre 21, 25, 26, 28; BAT E chambre 21, 24, 25, 28; BAT F chambre 22, 25, 26, 30)(remplacement y est déjà prévu) afin de limiter les désordres que cela pourrait engendrer.	Remplacement	GE	Gestionnaire	voir chiffrage condensation couverture (point 2.2.3)
	o Evacuation obstruée								
	o Entrée d'air insuffisante ou local très humide								
3.1.5	Etat du matériau								
	o Présence d'oxydation	31	Traces de salissures, infiltrations d'air, déperditions thermiques. Chambre 10 bâtiment F, vitre fêlée.	Etat dégradé	Nécessité de procéder au remplacement de toutes les menuiseries extérieures.	Remplacement généralisé	RC	Propriétaire	voir chiffrage menuiseries extérieures (point 3.1.1)
	o Peinture ou vernis décoloré								
	o Pourriture								
	o Attaques parasitaires								
3.2	Échelles		SO						
3.3	Grilles de prise d'air		Poussières pouvant gêner le bon fonctionnement des grilles de prise d'air dans les appartements. Bâtiment I, chambre 4 absence du boîtier extérieur de la grille de prise d'air.	Etat vétuste	Procéder à un nettoyage des grilles de prise d'air, remplacement de la grille manquante et réalisation d'une maintenance des conduits.	Entretien (nettoyage)	EC	Gestionnaire	20 000,00 €
3.4	Mains courantes et garde-corps		Garde-corps en bon état. Absence d'une barre d'appui à la sortie de la trappe d'accès au toit terrasse.	Etat d'usage Absence	Installation d'une barre d'appui à la sortie des trappes d'accès à la toiture terrasse.	Installation	RC	Propriétaire	1 500,00 €
3.5	Protections solaires extérieures non motorisées :								
	o Contrôle de l'aspect général : visuel, défauts, anomalies diverses, tenue des éléments	28, 29, 30	Ensemble des protections solaires extérieures non motorisées vétuste et agées. Quelques manivelles cassées et volets fermant mal.	Etat vétuste	Remplacement de l'ensemble des volets de la résidence.	Remplacement généralisé	RC	Propriétaire	57 500,00 €
	o Contrôle de la bonne fixation des pièces								
3.6	Persiennes et jalousies								
3.7	Protections solaires extérieures en toile								
3.8	Volets roulants								
3.9	Films antisolaires, anti-effraction et de discrétion								

Réf.	Lots	N° Photo	Constat	Etat	Nature des travaux	Typologie de l'intervention	Catégorie de l'intervention	Affectation	Coût estimatif des travaux
				Notation					(€ H.T)
4 - Ouvrages intérieurs									
4.1	Cloisons :								
	o Contrôle de l'aspect général : visuel, défauts, anomalies diverses, tenue des éléments								
4.1.1	Cloisons en carreaux de plâtre								
4.1.2	Cloisons en plaques de plâtre	35	Présence de cloisons abîmées, traces d'infiltrations dans certains logements (Chambre 30, bâtiment F). Salles d'eau comportant des plaques de plâtre classiques et non hydrofuges. Le rapport CETRAC montre que 14% des déperditions proviennent des murs intérieurs en contact avec les parties communes considérées comme non chauffées.	Etat vétuste	Reprise des cloisons, mise en place de placo hydrofuge dans les salles d'eau et isolation des cloisons séparant les chambres des parties communes.	Réparation, Remplacement	GE	Gestionnaire	240 000,00 €
4.1.3	Cloisons légères alvéolaires								
4.1.4	Cloisons système amovibles								
4.1.5	Portes		Portes en mauvais état. D'après le rapport CETRAC, les portes palières constituent un lot très déperditif (17%) car elles se trouvent en contact avec les parties communes considérées comme non chauffées.	Etat vétuste	Nécessité d'effectuer un remplacement des portes palières des chambres pour limiter les déperditions ainsi que les portes intérieures en mauvais état. Les portes des 6 logements PMR devront être adaptées (cf 0.3.5)	Remplacement	GE	Gestionnaire	255 200,00 €
4.1.7	Cloisons système aux sanitaires, y compris toute porte								
4.1.8	Trappes de visite (dans cloisons)								
4.2	Plafonds :								
4.2.1	Plafonds suspendus :								
	o Contrôle de l'aspect général du plafond comprenant les points suivants: visuel, défauts, anomalies diverses, tenue des éléments, horizontalité, éléments mal positionnés ou manquants.								
	o Ouverture soignée du faux-plafond (gants latex) en plusieurs points permettant un accès visuel de l'ensemble								
	o Contrôle dalles ou lattes déformées, détériorées, horizontalité								
	o Contrôle de l'ossature et de l'ensemble des suspentes								
	o Contrôle des éléments cloisés et de la visserie								
	o Contrôle de l'évacuation de l'eau								
	o Contrôle du vieillissement et la bonne tenue de des fixations, ancrages, soudures et raccords (tuyauterie, gaines de ventilation, goulottes, etc.)								
	o Vérification de la stabilité des suspensions (luminaires, bouches de ventilation, grilles, etc.)								
	o Vérification de la protection anticorrosion des parties métalliques								
4.2.2	Plafonds en plaques de plâtre ou minérales sur ossature								
4.2.3	Plafonds en staff ou en plaque de plâtre								
4.2.4	Plafonds métalliques								
4.2.5	Plafonds tendus								
4.2.6	Plafonds en lambris	32, 33	Lames du plafond en lambris dans les parties communes menacent de tomber.	Etat critique	Nécessité de réparer les fixations et de remplacer les éléments défectueux.	Remplacement, réparation	GE	Gestionnaire	10 000,00 €
4.2.7	Plafonds en caissons bois								
4.3	Trappes de visite (dans plafonds)								
4.4	Accessoires intérieurs de signalétique		Absence des pictogrammes sur les portes de placard électricité et eau dans les parties communes.	Absence	Mise en place de pictogrammes sur les portes.	Installation	RC	Gestionnaire	500,00 €
4.5	Tableaux / cimaises								
4.6	Escaliers								
4.7	Planchers :								
	o Contrôle de l'aspect général : visuel, défauts, anomalies diverses, tenue des éléments								
	o Contrôle de la continuité du compartimentage RF								
	o Vérification de la stabilité dans les zones au droit des joints de dilatation								
	o Vérification de la stabilité des dalles		SO						
	o Contrôle du vieillissement et la bonne tenue de des fixations, pieds, soudures et raccords (tuyauterie, gaines de ventilation, goulottes, etc.)								
	o Vérification de la stabilité des accessoires (bouches de ventilation, grilles, etc.)								
	o Vérification de la protection anticorrosion des parties métalliques								
4.8	Equipements techniques en faux plancher								
4.9	Menuiseries intérieures :								
	o Contrôle de l'aspect général : visuel, défauts, anomalies diverses, tenue des éléments								
	o Contrôle de l'état : portes - fenêtres - éléments de protection, plinthes, etc.								
	o Contrôle de la stabilité des garde-corps								
4.9.1	Menuiseries intérieures métalliques (hors portes dans les cloisons système)								
4.9.2	Garde-corps		Bon état général	Etat Correct					
		34	Menuiseries intérieures en état d'usage.	Etat d'usage	Menuiseries intérieures des logements PMR à remplacer par des menuiseries adaptées. (cf 0.3.5)	Remplacement	GE	Gestionnaire	voir chiffrage portes 4.1.5

Réf.	Lots	N° Photo	Constat	Etat	Nature des travaux	Typologie de l'intervention	Catégorie de l'intervention	Affectation	Coût estimatif des travaux
				Notation		La typologie de l'intervention est tirée de la grille de référence de l'article 606, 1719, 1720 et 1721 du code civil.	La Catégorie de l'intervention est tirée de la grille de référence de l'article 606, 1719, 1720 et 1721 du code civil.	L'Affectation de l'intervention est tirée de la grille de référence de l'article 606, 1719, 1720 et 1721 du code civil.	(€ H.T)
6 Installations techniques									
6.1	CVC (Chauffage, Ventilation, Climatisation) :								
6.1.1	Chauffage								
	- Mode - Nature du combustible - Puissance des appareils - Condition d'isolement (chauffe-eau, sous-stations, stockage)	50	Radiateurs électriques type convecteurs. Majorité du matériel obsolète et en état dégradé (rapport CETRAC).	Etat dégradé	Remplacement de l'ensemble des radiateurs aujourd'hui dans état dégradé et ne répondant pas aux performances énergétiques visées.	Remplacement total	RC	Propriétaire	225 400,00 €
6.1.2	Traitement d'air et VMC								
	- Type d'installation - Nature des conduits et gaines, (parcours, résistance au feu, clapet) - Commandes	61.2	Certaines entrées d'air calfeutrées par les occupants pour limiter les courants d'air. Bouches d'extraction en état moyen. Défaut d'étanchéité du réseau (rapport CETRAC)	Etat vétuste	Réalisation d'un diagnostic complémentaire (cf 8.3).	Diagnostic complémentaire	Diagnostic complémentaire	Gestionnaire	voir chiffrage diagnostics VMC 8.3
6.2	Electricité :								
	- Type de matériel courant faible (téléphonie, vidéosurveillance ou alarme, contrôle d'accès, informatique, onduleur, télévision, audio...) - Type de matériel courant fort (tableau électrique, groupe électrogène, transformateur, onduleur, éclairage...) - Marque - Caractéristique - Vérification de conformité - Contrôle de l'aspect général des installations : visuel, défauts, anomalies diverses, tenue des éléments...		Tableaux électriques pouvant être vetustes dans un milieu humide.	Etat vétuste	Diagnostic électrique complémentaire à effectuer.	Diagnostic complémentaire	Diagnostic complémentaire	Gestionnaire	voir chiffrage électricité 8.3
6.3	Plomberie :								
	- Type de matériel (ballon ECS, chauffe-eau, réseau EP-EU, élément de plomberie (robinets, bouchons, vannes, mécaniques manuelles), pompe de relevage, sanitaire, douche...) - Marque - Caractéristique - Vérification de conformité - Contrôle de l'aspect général des installations : visuel, défauts, anomalies diverses, tenue des éléments...		Réseau de distribution d'eau froide apparent non calorifugé. Risque de condensation en période hivernale. Canalisations en cuivre passant dans la chape en béton corrodé, absence de protection. Joints trois trous vieillissant engendrant des fuites, difficilement accessibles.	Etat vétuste	Calorifugeage des canalisations d'eau froide. Reprise et réparation des canalisations sous chape, passage en apparent. Remplacement des joints trois trous.	Installation, Réfection complète	RC	Propriétaire	207 800,00 €
	Equipements sanitaires :								
	- Contrôle de l'aspect général : visuel, défauts, anomalies diverses, tenue des éléments - Contrôle de l'état des éléments de signalisation	51	Ensemble des lavabos, sanitaires et receveurs de douche datant de la construction du bâtiment. Très mauvais état, certains sont fêlés.	Etat dégradé	Remplacement des lavabos, sanitaires et receveurs de douche lors de la réfection des salles d'eau.	Renouvellement généralisé	RC	Gestionnaire	188 000,00 €
6.4	ECS	voir rapport spécifique « Ballons ECS et leurs fixations »	Fixations des chauffe-eaux présentant un risque de chute, notamment dû à la fragilisation du placé recevant les fixations suite à des fuites des chauffe-eaux agés.	Etat critique	Remplacement des chauffe-eaux au vu de leur âge et par soucis de compatibilité avec les nouvelles fixations.	Remplacement total	RC	Propriétaire	109 250,00 €
7 SSI (Système de sécurité incendie) :									
7.1	Coupure (extérieur et intérieur)								
	Conception du bâtiment								
	Implantation et desserte								
	Isolément								
	Couvertures								
	Façades								
	Dérogations								
	Résistance au feu								
	Distribution intérieure								
	Conduits et gaines								
	Dévolements								
	Sécurité incendie								
7.2	Système sécurité incendie / équipement d'alarme								
	- Type d'alarme - Audibilité du signal - Types d'extincteurs (à eau, à poudre, à CO2)		DAAF, certains sont défectueux, ne fonctionnent pas ou mal (50% des DAAF). Présence d'extincteurs à eau à tous les niveaux.	Etat critique	Remplacement du système de DAAF. Pour répondre aux objectifs PMR, privilégier des DAAF à indication visuelle et sonore.	Remplacement	GE	Gestionnaire	6 900,00 €
7.3	Désenfumage								
			Boitiers de déclenchement manuel en bon état et contrôlés.	Etat Correct					

Réf.	Lots	N° Photo	Constat	Etat	Nature des travaux	Typologie de l'intervention	Catégorie de l'intervention	Affectation	Coût estimatif des travaux
				Notation		La typologie de l'intervention est tirée de la grille de référence de l'article 606, 1719, 1720 et 1721 du code civil.	La Catégorie de l'intervention est tirée de la grille de référence de l'article 606, 1719, 1720 et 1721 du code civil.	L'Affectation de l'intervention est tirée de la grille de référence de l'article 606, 1719, 1720 et 1721 du code civil.	(€ H.T)
8 Diagnostics complémentaires									
8.1	Humidité		Présence d'humidité très importante dans les logements au RdC.	Etat dégradé	Diagnostic spécifique du problème d'humidité du RdC.	Diagnostic complémentaire	Diagnostic complémentaire	Gestionnaire	20 000,00 €
8.2	Ossatures et charpentes bois		Fléchissement des arbalétriers.	Etat dégradé	Nécessité d'effectuer un diagnostic structurel complémentaire afin d'identifier l'origine du désordre, leur évolution potentielle et de mettre en place les travaux nécessaires (renfort,...).	Diagnostic complémentaire	Diagnostic complémentaire	Gestionnaire	10 000,00 €
8.3	Electricité :		Tableaux électriques vétustes dans un milieu humide.	Etat vétuste	Diagnostic électrique complémentaire à effectuer.	Diagnostic complémentaire	Diagnostic complémentaire	Gestionnaire	4 000,00 €
8.4	Traitement d'air et VMC		Certaines entrées d'air calfeutrées par les occupants pour limiter les courants d'air. Bouches d'extraction en état moyen. Défaut d'étanchéité du réseau (rapport CETRAC)	Etat vétuste	Réalisation d'un diagnostic complémentaire concernant la ventilation et d'une remise en état des installations.	Diagnostic complémentaire	Diagnostic complémentaire	Gestionnaire	10 000,00 €

3 420 375,00 €

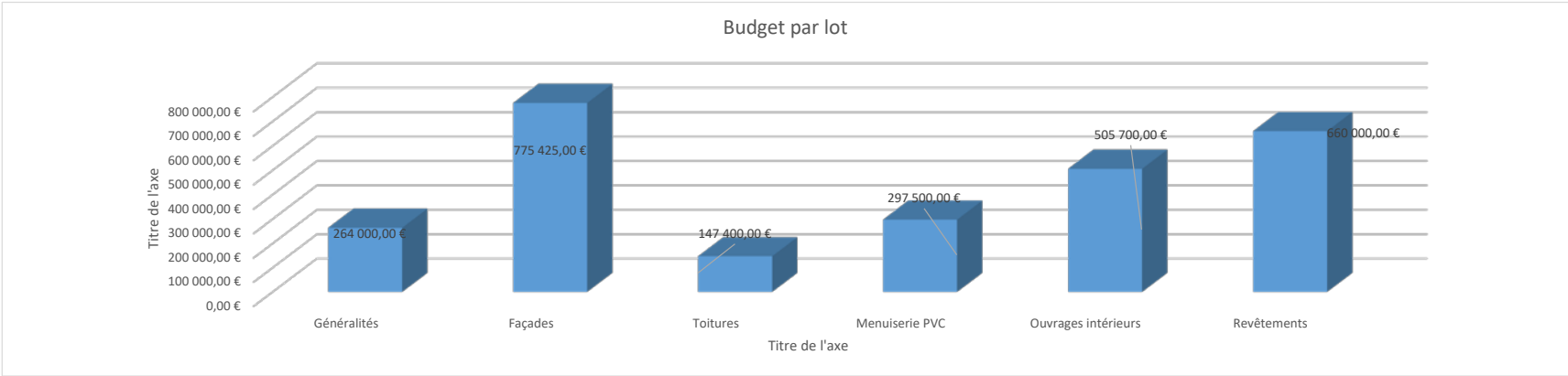
Budget travaux estimatif						
Réf	Lots	Urgence des travaux	Nature des travaux	Quantité	Prix unitaire HT	Prix H.T
0	Généralités					264 000,00 €
0.1	Propreté	Etat dégradé	Se référer au point 1.1			Voir chiffrage 1.1 et 5
0.2	PMR	Absence	Création d'un cheminement praticable. Réfection des revêtements de sol (Se référer au point 5.3). Remplacement des portes à prévoir. Remplacement des sanitaires, lavabo, et installation des rampes pour les 6 chambres.	21	4000 €/Chambre (sans les revêtements)	129 000,00 €
				300 ml	150 €/ml	
0.3	SAS d'entrée	Absence	Réalisation de SAS au niveau des portes d'entrées des bâtiments. (Limiter les déperditions thermiques). Les portes des SAS devront être adaptées au PMR (cf 0.3.5)	5	25000 €/SAS	125 000,00 €
0.4	Vides sanitaires	Etat dégradé	Retrait des gravats.		Forfait	10000
1	Gros-œuvre					775 425,00 €
1.1.1	Façades	Etat dégradé	ITE conseillé. Nécessité de réaliser un ravalement des façades.	1540 m²	300 €/m² pour le ravalement	728 400,00 €
					160 €/m² pour l'ITE	
1.1.2	Humidité	Etat dégradé	Nécessité de réaliser un ravalement en soubassement des façades en complément de l'ITE et du ravalement.	285 ml	165 €/ml	47 025,00 €
1.2	Revêtements muraux extérieurs					
1.3	Sols extérieurs et aménagement paysager					
2	Toitures					147 400,00 €
2.1	Accessoires de couverture	Etat critique	Nécessité de réparer les fixations et de remplacer les éléments défectueux.		Forfait	10 000,00 €
2.2	Couvertures	Etat dégradé	Nécessité de procéder à une réfection de la couverture (remplacement des ardoises) après avoir réalisé un diagnostic structurel de la charpente et effectué les travaux de reprise. Remplacement des ardoises cassées, remettre en place les ardoises soulevées. Nettoyage des évacuations. Nettoyage des ardoises.	675 m²	120€/m²	116 400,00 €
2.3	Etanchéités	Etat vetuste	Création de pente douce menant aux évacuations vers les chêneaux. Evacuer les feuilles bloquant les crapaudines. Nettoyage de l'étanchéité.		Forfait	21 000,00 €

3 Menuiserie PVC						297 500,00 €
3.1	Menuiseries extérieures	Etat dégradé	Nécessité de procéder au remplacement de toutes les menuiseries extérieures. Nécessité d'installer les bouches d'aération sur les velux (BAT H chambre 21; 23 et 24; BAT I chambre 21; 23 et 24).	115	1900 €/U	218 500,00 €
3.2	Autres	Etat vetuste	Il est recommandé de procéder à un nettoyage des grilles de prise d'air, de remplacer la grille manquante et de réaliser une maintenance des conduits. Installation d'une barre d'appui à la sortie de la trappe d'accès à la toiture terrasse.		Forfait	21 500,00 €
3.3	Protections solaires intérieures non motorisées	Etat vetuste	Remplacement de l'ensemble des volets de la résidence.	115	500 €/U	57 500,00 €
4 Ouvrages intérieurs						505 700,00 €
4.1	Cloisons	Etat vetuste	Reprise des cloisons, mise en place de placo hydrofuge dans les salles d'eau et isolation des cloisons séparant les chambres des parties communes.	6000 m²	40 €/m²	240 000,00 €
4.2	Portes	Etat vetuste	Nécessité d'effectuer un remplacement des portes palières des chambres pour limiter les déperditions ainsi que les portes intérieures en mauvais état. Les portes des 6 logements PMR devront être adaptées (cf 0.3.5)	115	2200	255 200,00 €
4.3	Plafonds en lambris	Etat critique	Nécessité de réparer les fixations et de remplacer les éléments défectueux.		Forfait	10 500,00 €
4.5	Planchers					
4.6	Menuiseries intérieures	Etat d'usage				
5 Revêtements						660 000,00 €
5.1	Revêtements de plafonds	Etat dégradé	Réfection des revêtements de plafonds.	4000 m²	40 €/m²	160 000,00 €
5.2	Revêtements muraux (Faïences)	Etat dégradé	Reprise de l'ensemble des revêtements muraux des chambre, salles d'eau, parties communes.	800 m²	100 €/m²	80 000,00 €
5.3	Revêtements muraux (Peintures)	Etat dégradé		5200 m²	40 €/m²	208 000,00 €
5.4	Revêtements de sols et planchers (Faïences)	Etat dégradé	Reprise de l'ensemble des revêtements de sols des chambres, salles d'eau, parties communes)	650 m²	120 €/m²	78 000,00 €
5.5	Revêtements de sols et planchers (Sols collés)	Etat dégradé		3350 m²	40 €/m²	134 000,00 €
6 Installations techniques						730 450,00 €
6.1	CVC (Chauffage, Ventilation, Climatisation :	Etat dégradé	Remplacement de l'ensemble des radiateurs aujourd'hui dans état dégradé et ne répondant pas aux performances énergétiques visées.	230 U	980 €/Chambre	225 400,00 €
6.2	Electricité :	Etat vetuste	Diagnostic électrique complémentaire à effectuer.			voir chiffrage électricité 8.3

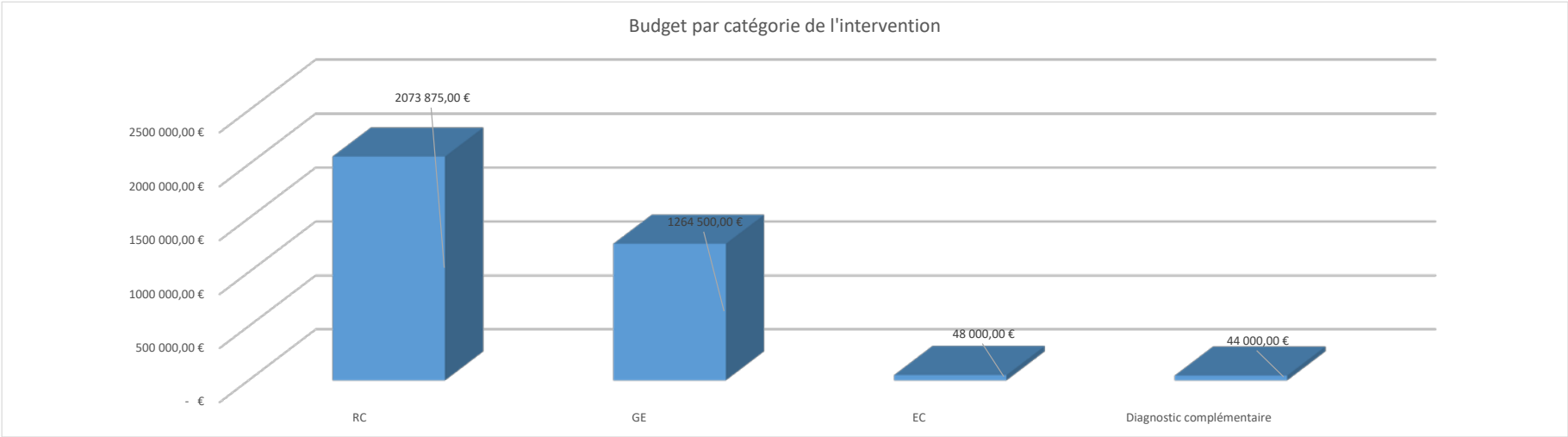
6.3	Plomberie :	Etat vetuste	Calorifugeage des canalisations d'eau froide. Reprise et réparation des canalisations sous chape, passage en apparent. Remplacement des joints trois trous.		Forfait	30 000,00 €
				Ouverture chape 1400 m²	30 €/m²	42 000,00 €
				remplacement gaines corrodées 400ml	200 €/ml	80 000,00 €
				Chape 1400 m²	30 €/m²	42 000,00 €
				Joints trois trous 115 U	120 €/U	13 800,00 €
	Equipements sanitaires :	Etat dégradé	Remplacement des lavabos, sanitaires et receveurs de douche lors de la réfection des salles d'eau.	94 U	2000 €/U	188 000,00 €
6.4	ECS	Etat dégradé	Remplacement des chauffe-eaux au vu de leur age et par soucis de compatibilité avec les nouvelles fixations.	115 U	950 €/U	109 250,00 €
7 SSI (Système de sécurité incendie) :						6 900,00 €
7	SSI (Système de sécurité incendie) :	Etat dégradé	Remplacement du système de DAAF. Pour répondre aux objectifs PMR, privilégier des DAAF à indication visuelle et sonore.	115 U	60 €/U	6 900,00 €
8 Diagnostics complémentaires						44 000,00 €
8.1	Humidité	Etat dégradé	Diagnostic spécifique du problème d'humidité du RdC .		Forfait	20 000,00 €
8.2	Ossatures et charpentes bois	Etat dégradé	Nécessité d'effectuer un diagnostic structurel complémentaire afin d'identifier l'origine du désordre, leur évolution potentielle et de mettre en place les travaux nécessaires (renfort,...).		Forfait	10 000,00 €
8.3	Electricité :	Etat vetuste	Diagnostic électrique complémentaire à effectuer.		Forfait	4 000,00 €
8.4	Traitement d'air et VMC	Etat vétuste	Réalisation d'un diagnostic complémentaire concernant la ventilation et d'une remise en état des installations.		Forfait	10 000,00 €
Total						3 431 375,00 €

*** Attention la présente estimation est à titre informatif, elle ne comprend que les opérations de travaux hors maîtrise d'oeuvre. Afin d'établir un chiffrage au plus juste des études devront être réalisées par des prestataires spécialisés.**

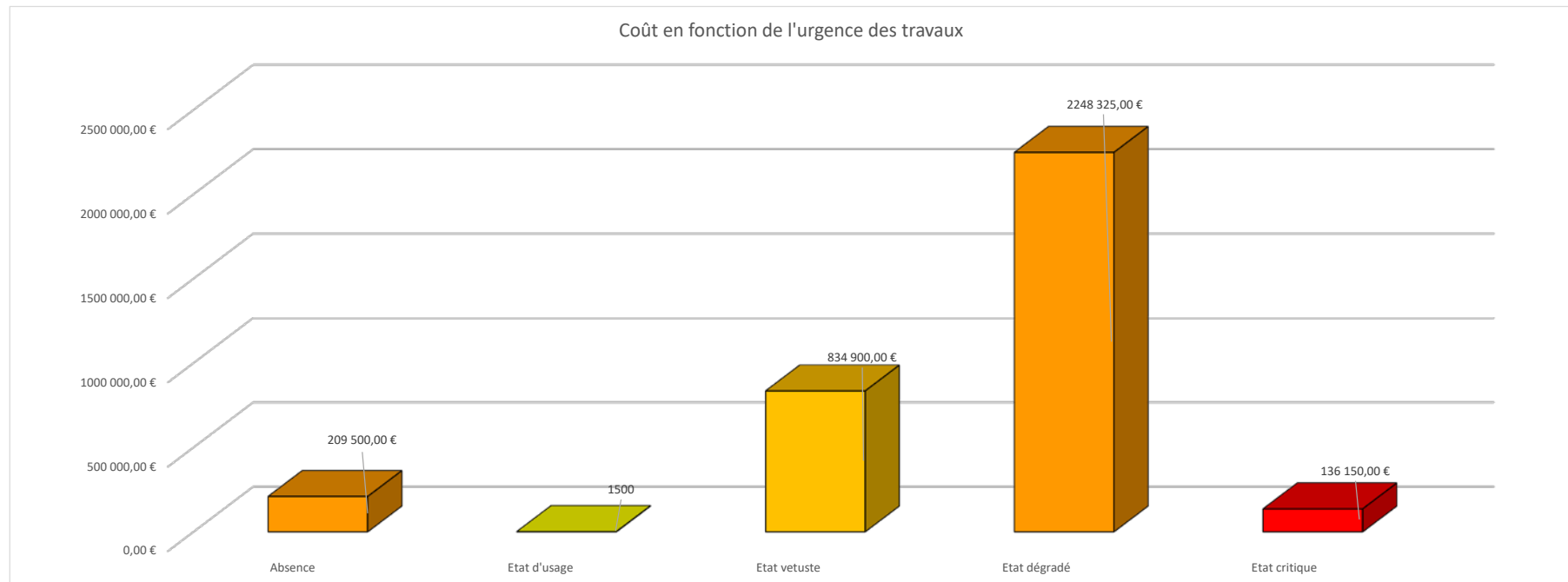
Colonne1	buget
Généralités	264 000,00 €
Façades	775 425,00 €
Toitures	147 400,00 €
Menuiserie PVC	297 500,00 €
Ouvrages intérieurs	505 700,00 €
Revêtements	660 000,00 €
Installations techniques	730 450,00 €
SSI (Système de sécurité incendie)	6 900,00 €
Diagnostics complémentaires	44 000,00 €



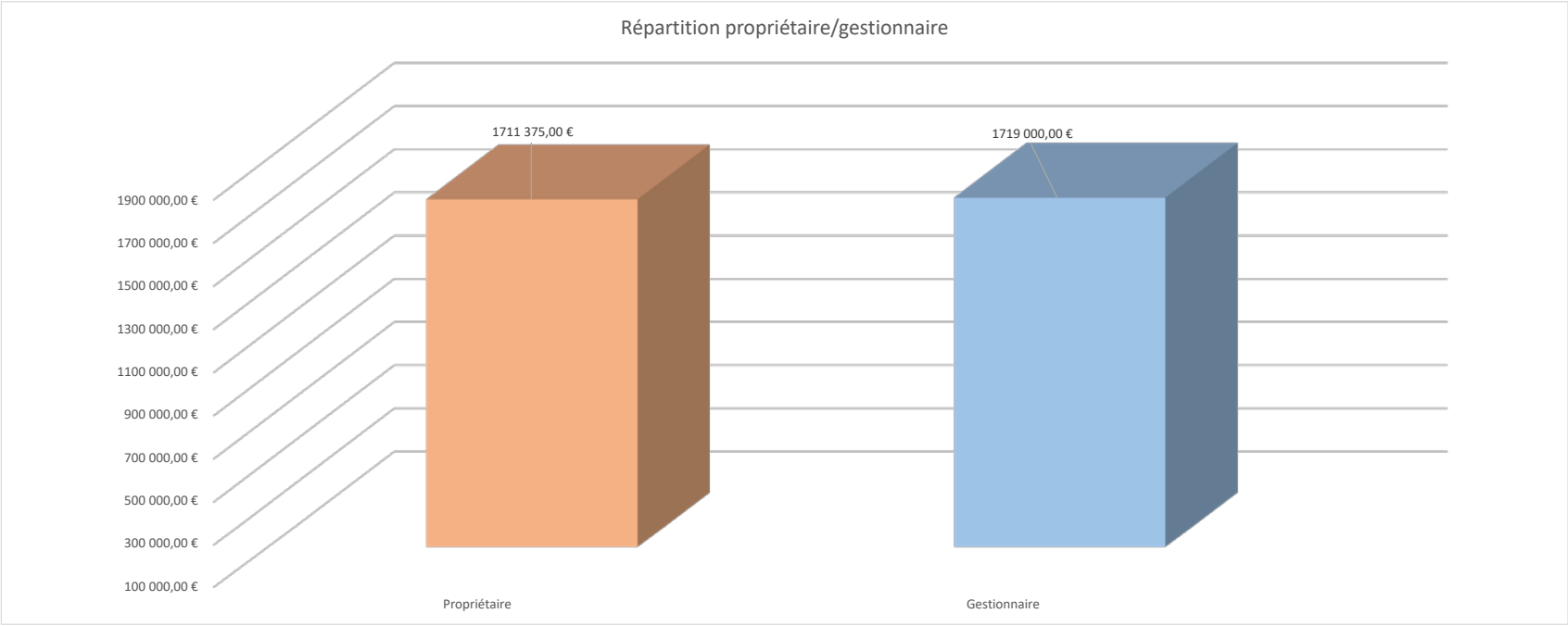
Catégorie d'intervention	Budget
RC	2 073 875,00 €
GE	1 264 500,00 €
EC	48 000,00 €
Diagnostic complémentaire	44 000,00 €



Urgence des travaux	Budget
Absence	209 500,00 €
Etat d'usage	1500
Etat vetuste	834 900,00 €
Etat dégradé	2 248 325,00 €
Etat critique	136 150,00 €

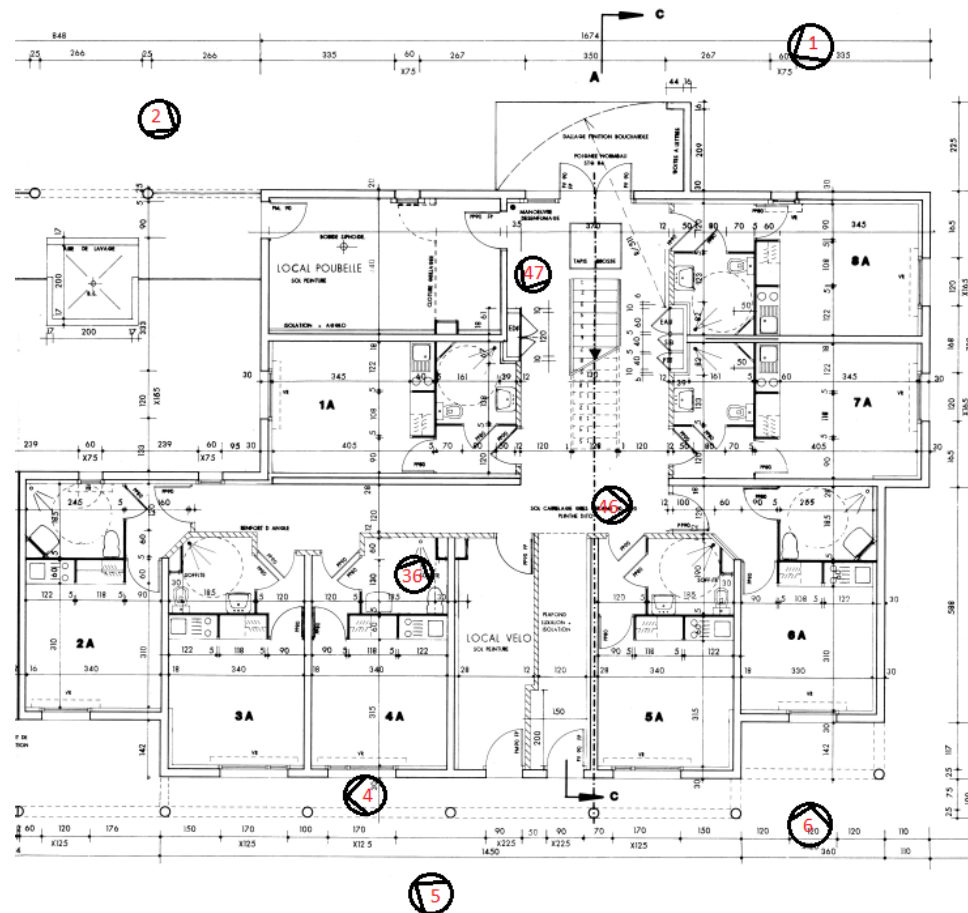


Affectation	Budget
Propriétaire	1 711 375,00 €
Gestionnaire	1 719 000,00 €

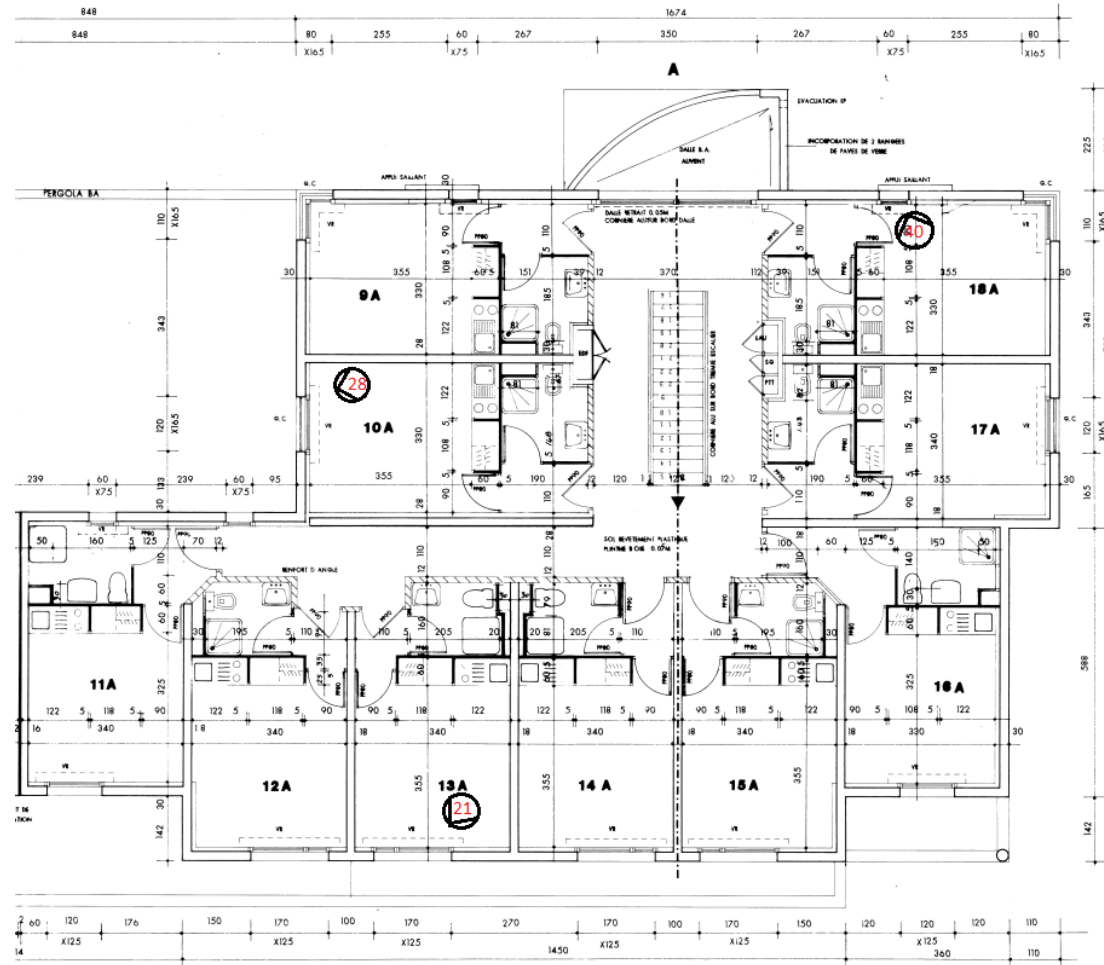


Plans d'implantations des photos

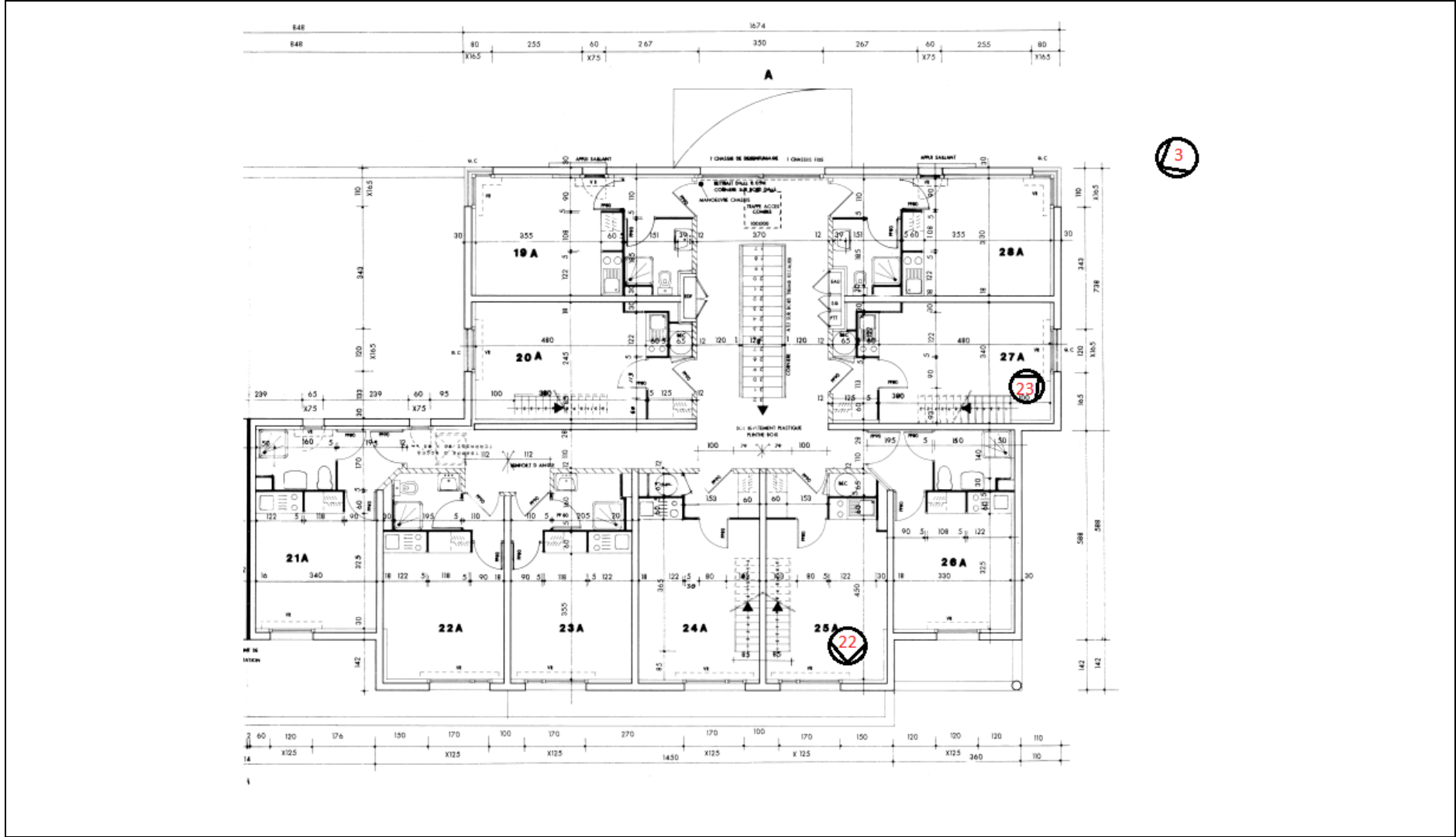
Bâtiment D, RdC



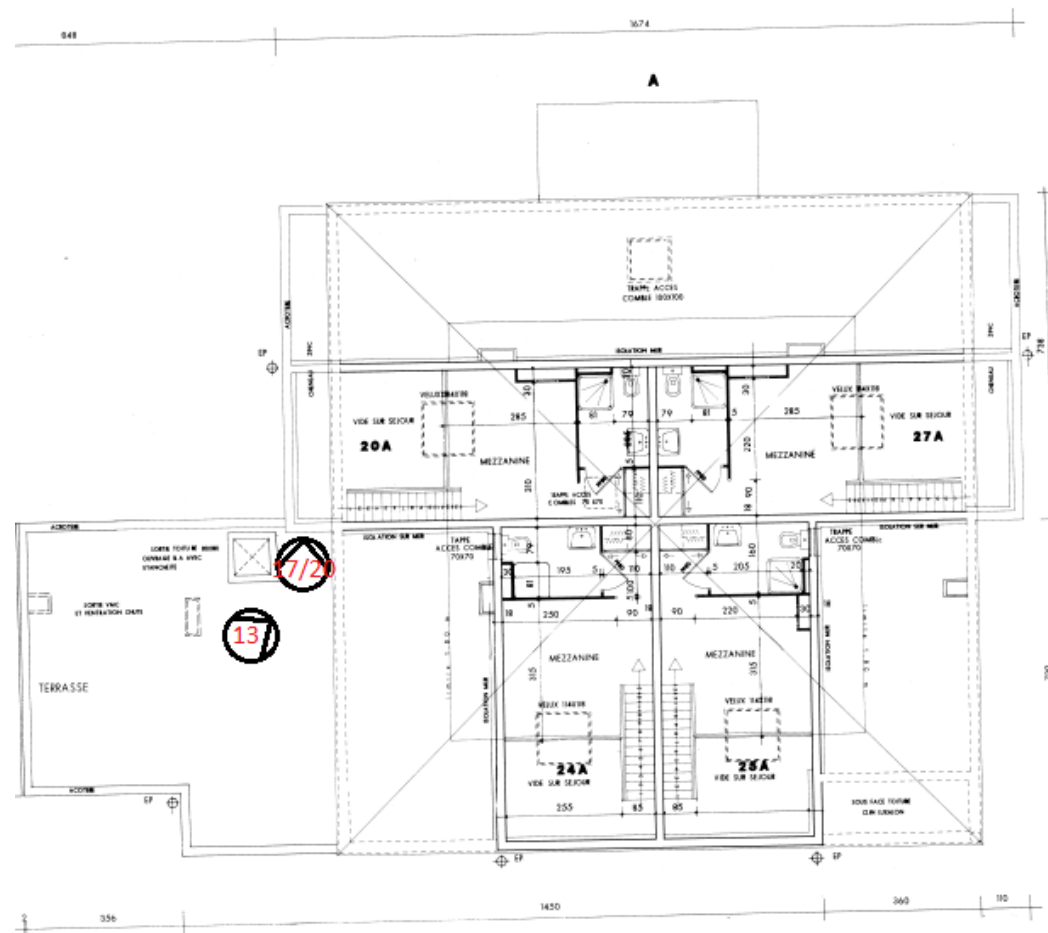
Bâtiment D, R+1



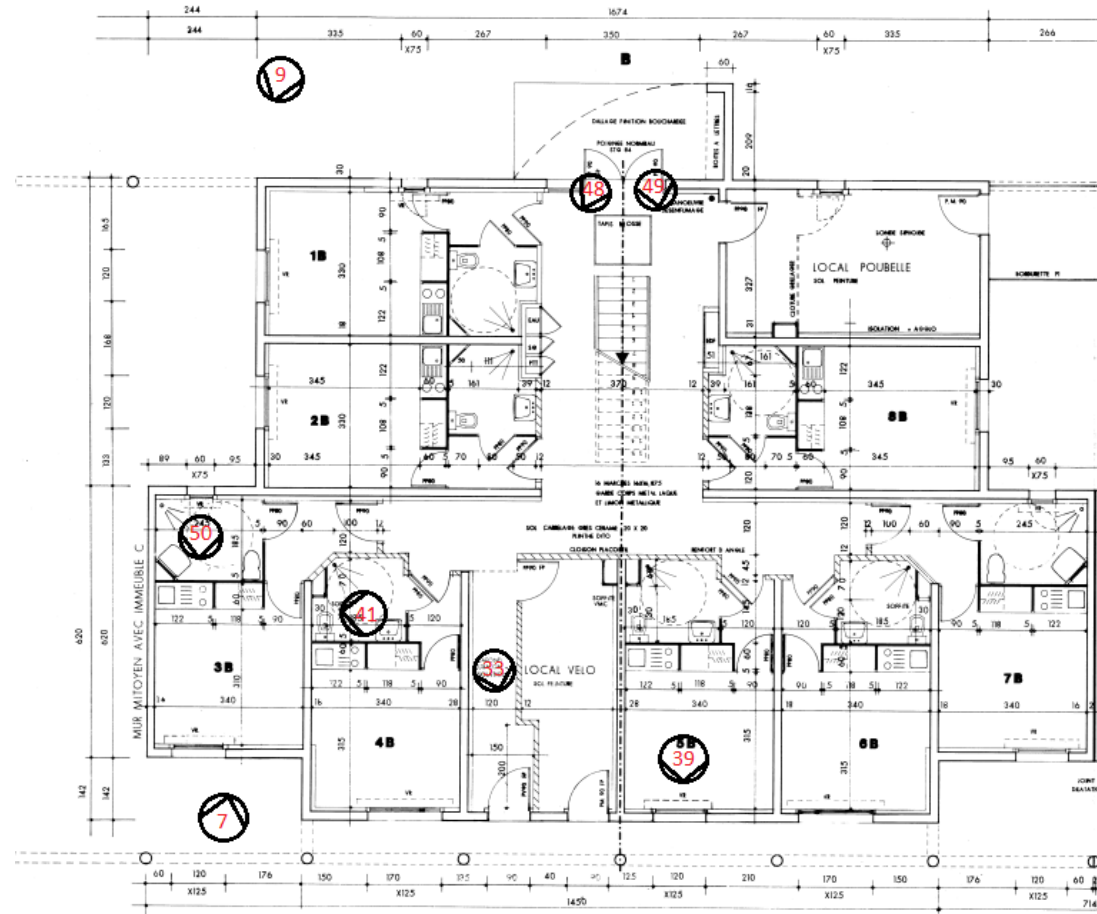
Bâtiment D, R+2



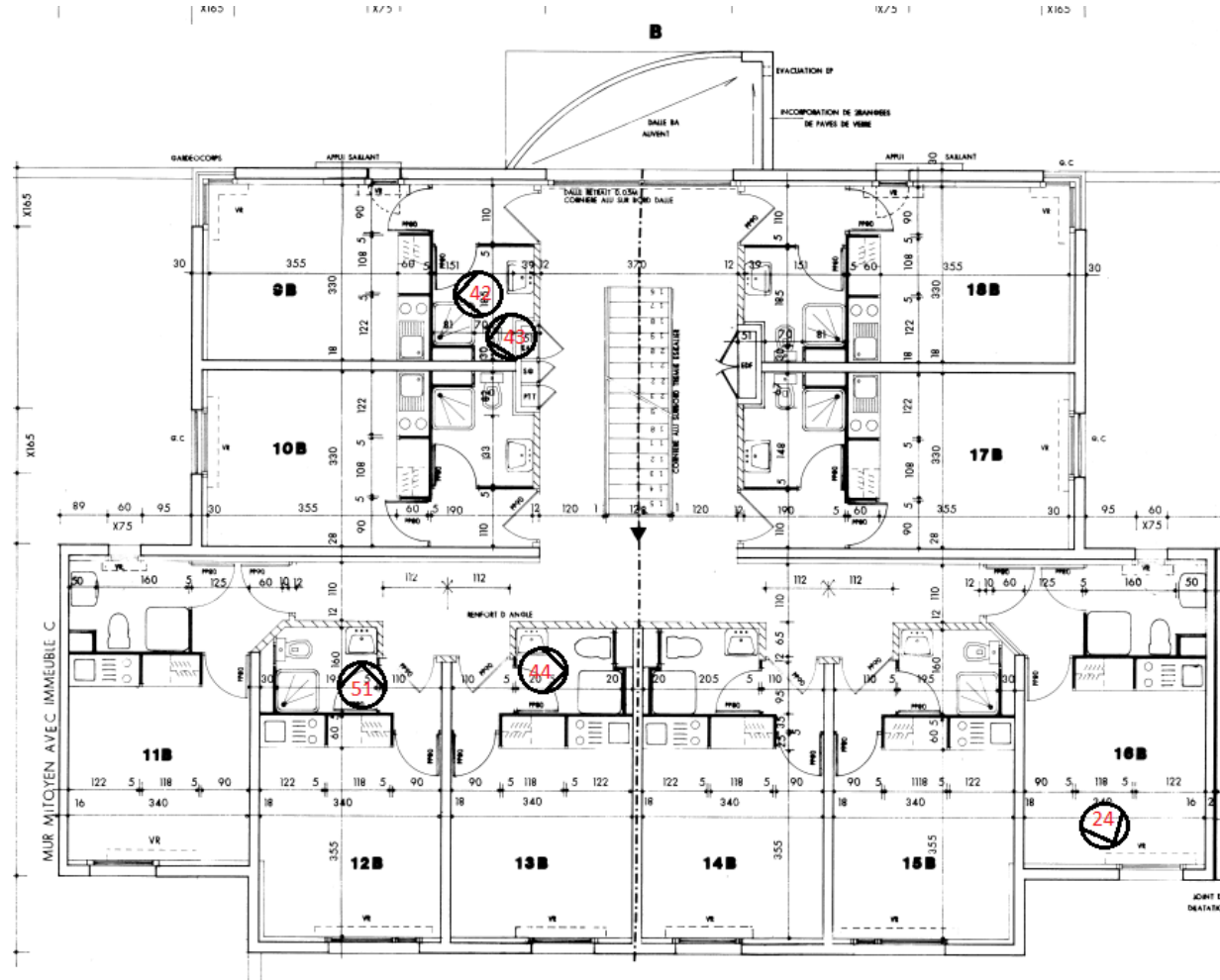
Bâtiment D, Mezzanines et combles



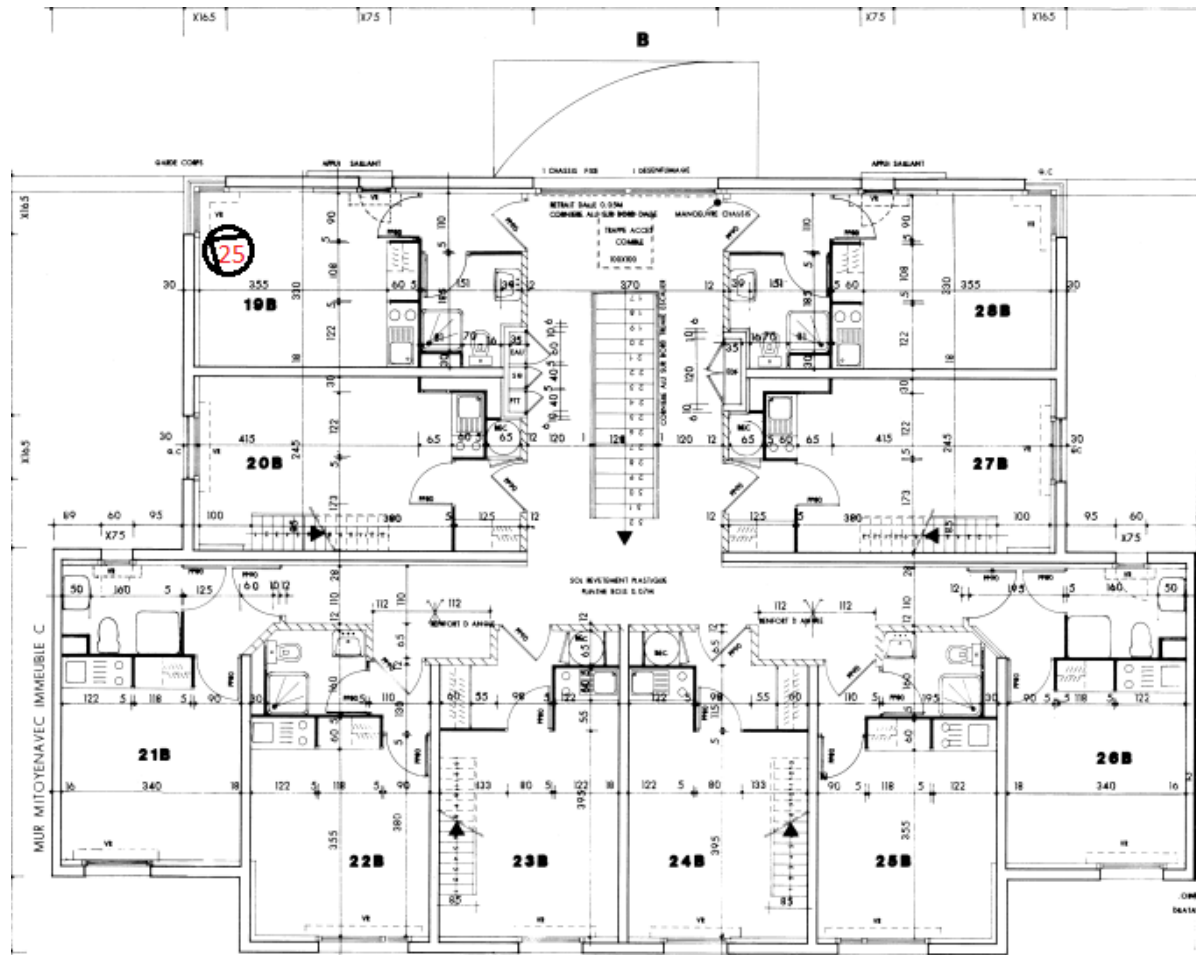
Bâtiment E, RdC



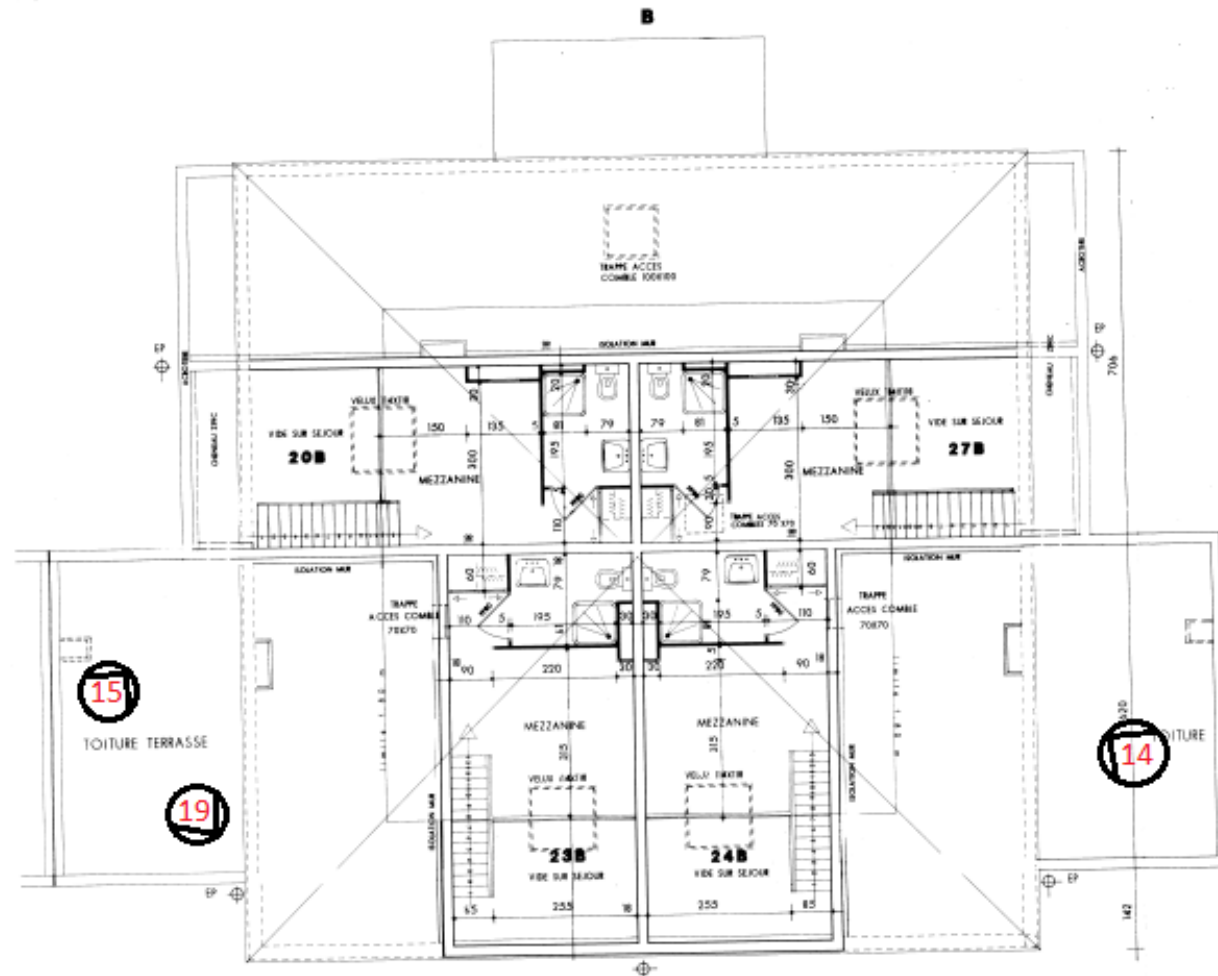
Bâtiment E, R+1	
-----------------	--



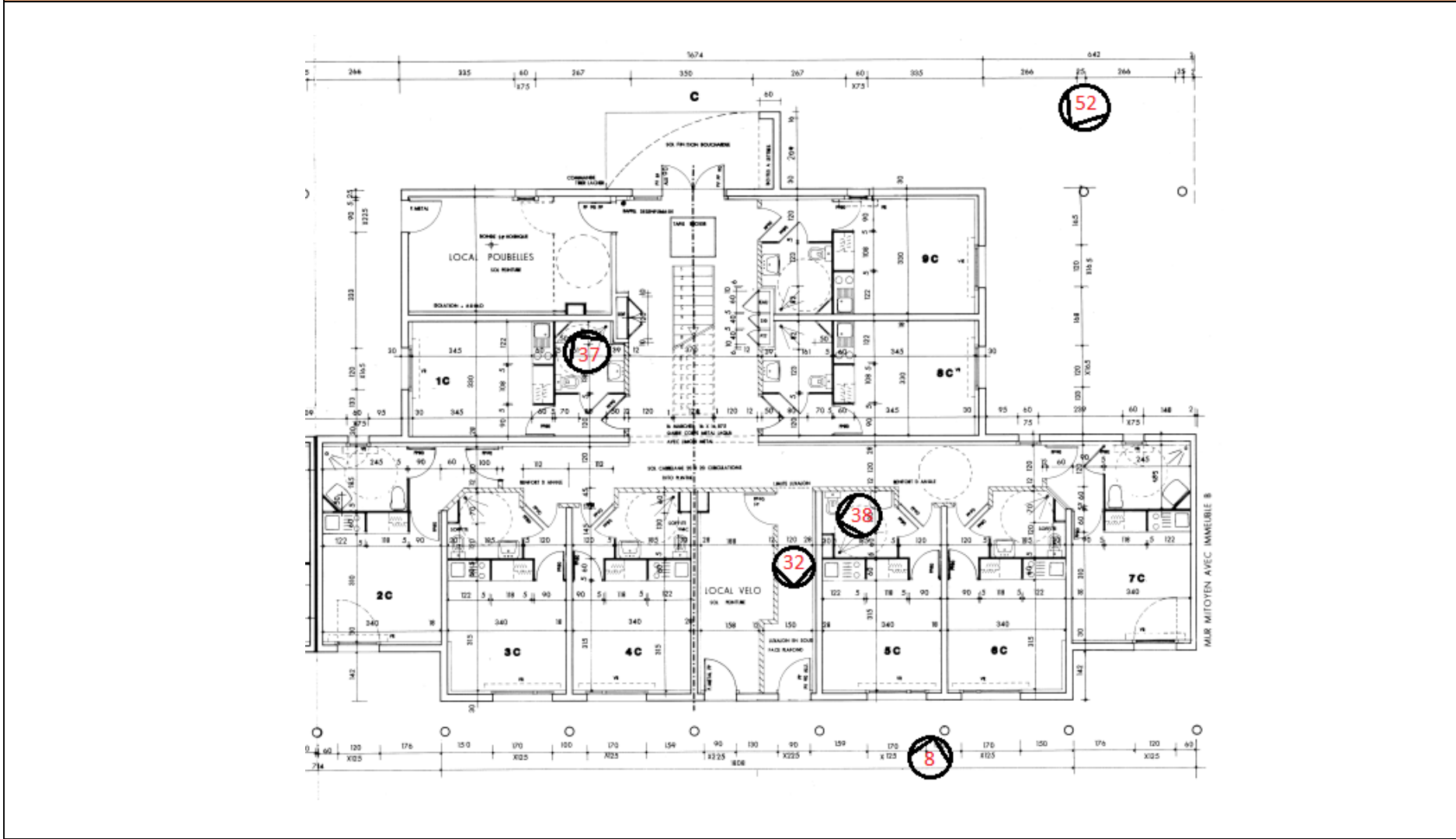
Bâtiment E, R+2



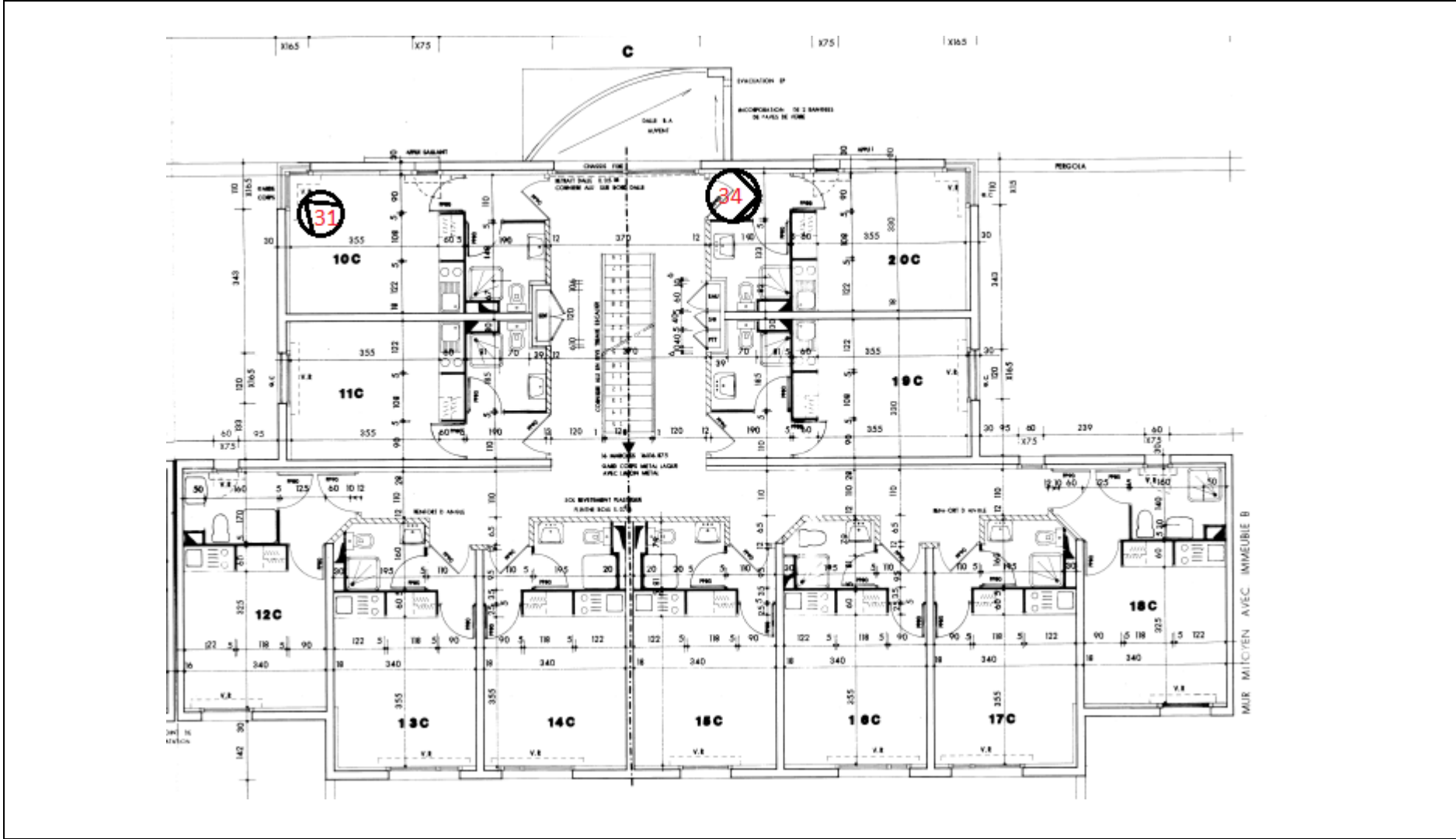
Bâtiment E, Mezzanine et combles	
----------------------------------	--



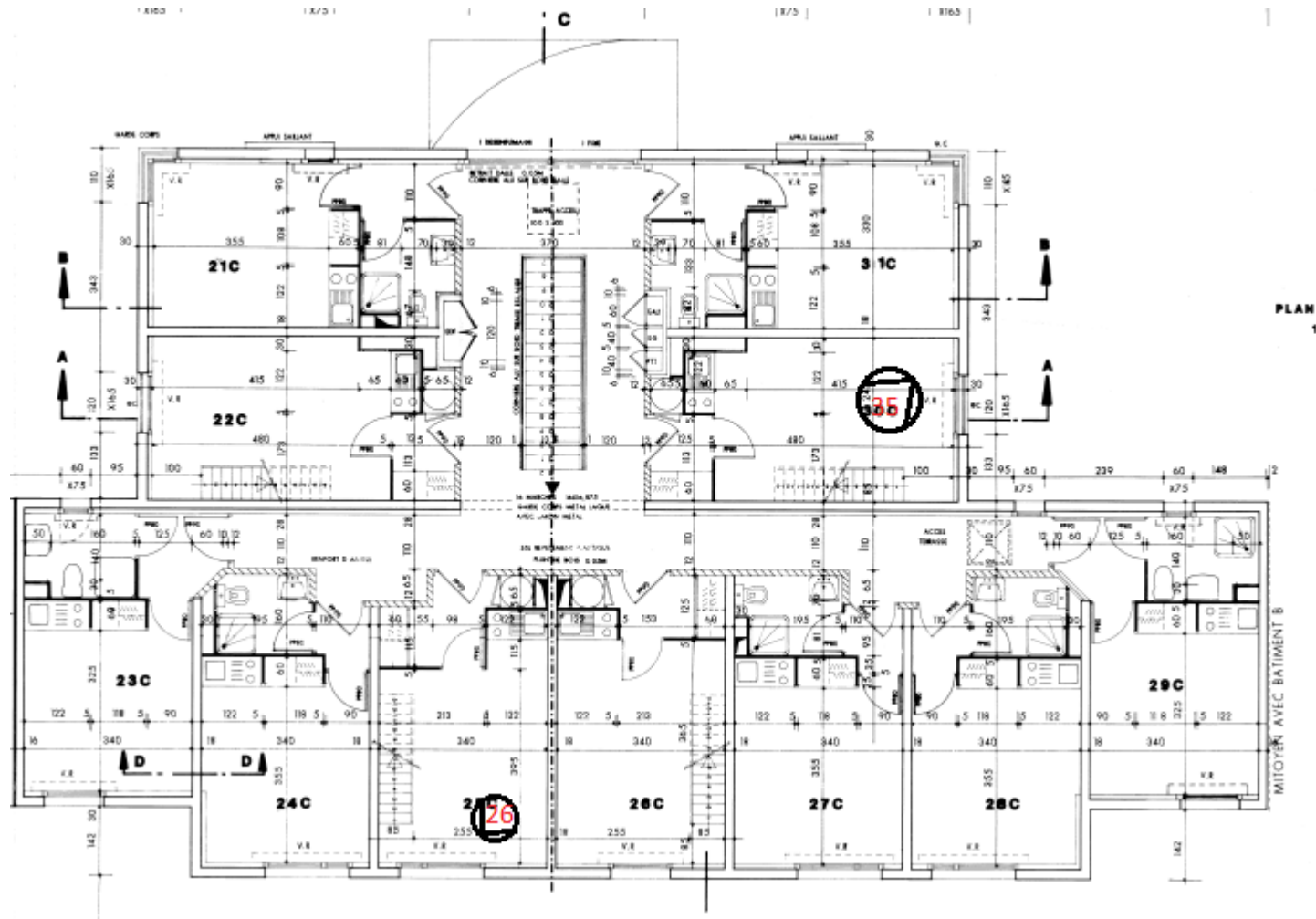
Bâtiment F, RdC	
-----------------	--



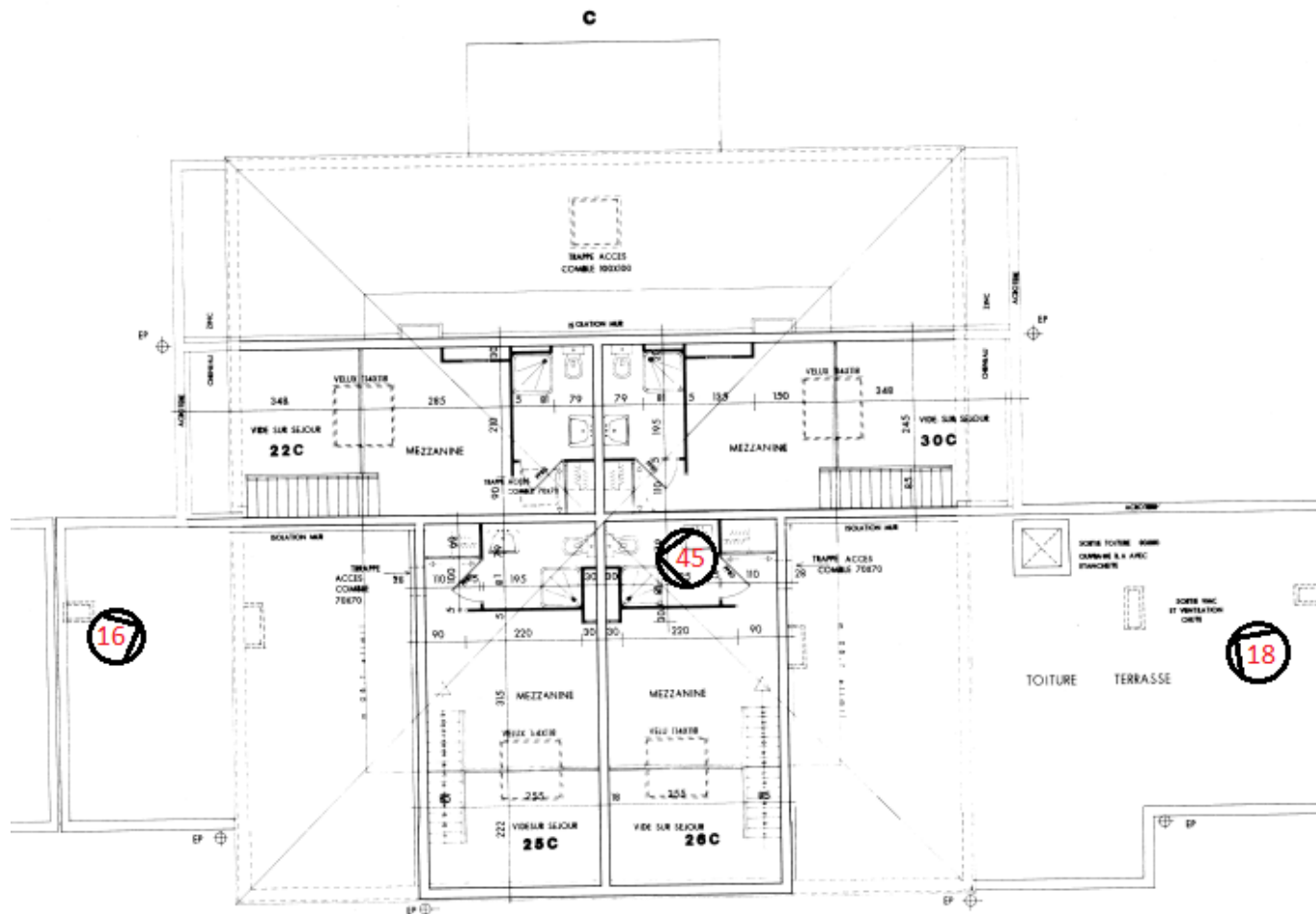
Bâtiment F, R+1	
-----------------	--



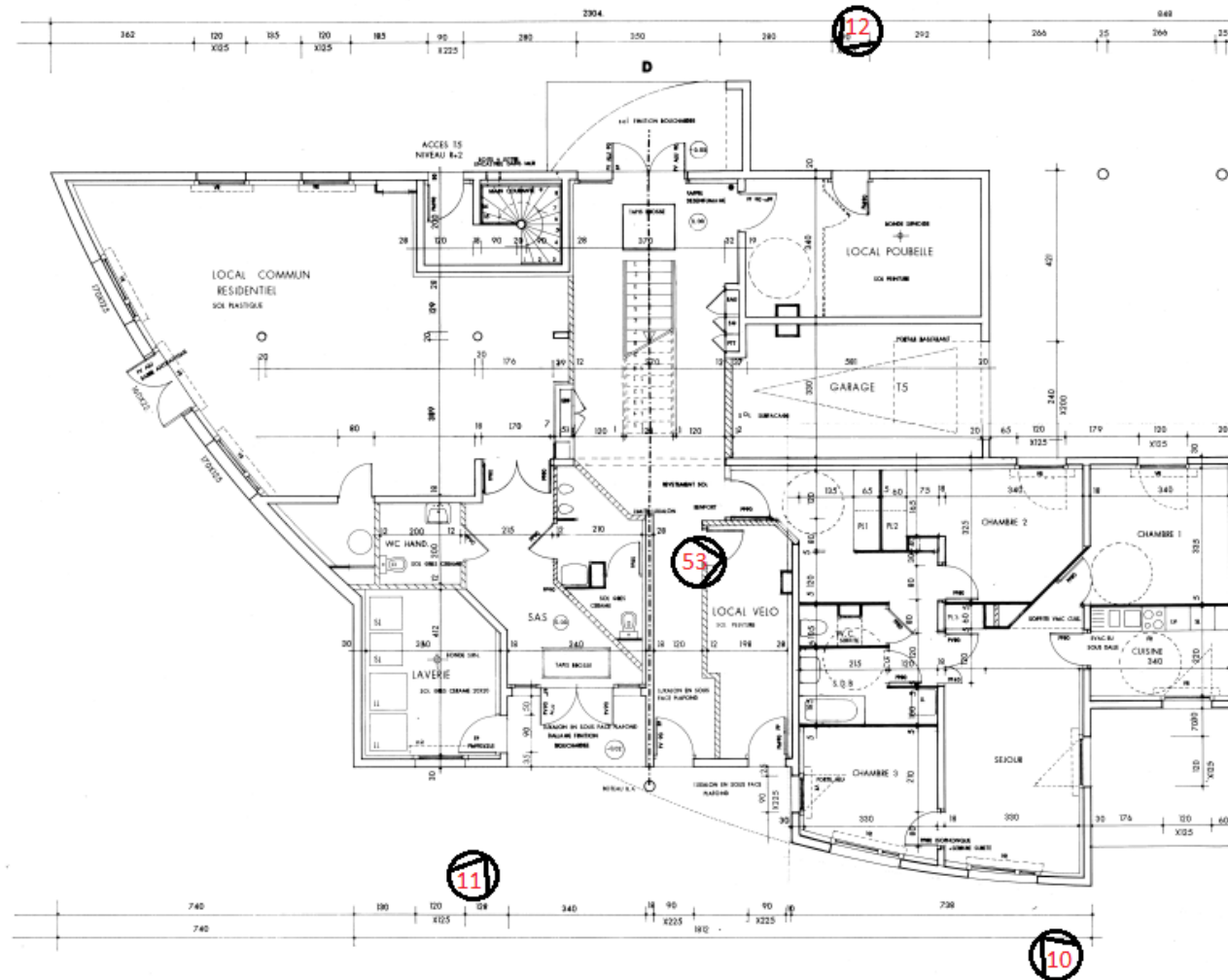
Bâtiment F, R+2



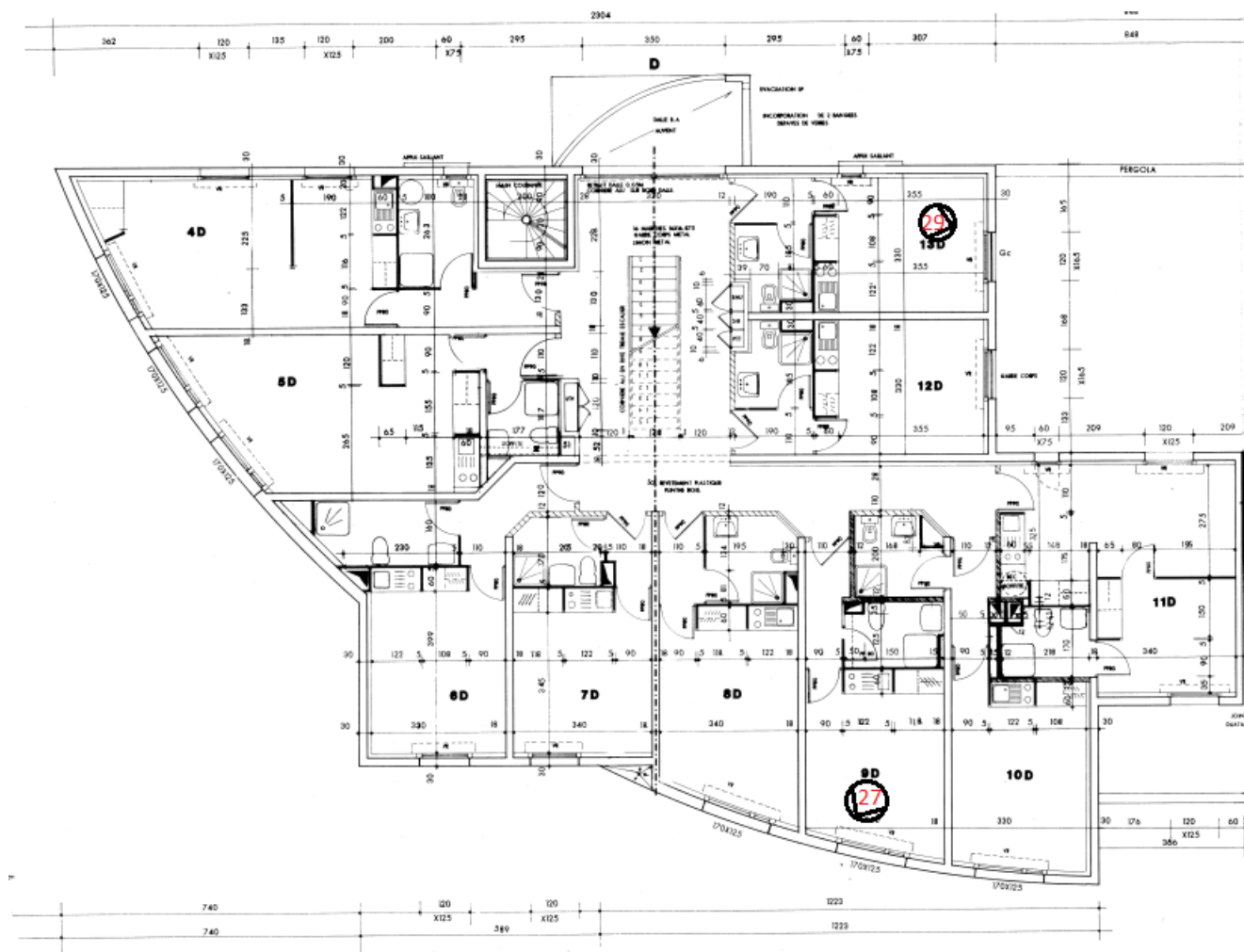
Bâtiment F, Mezzanines et combles



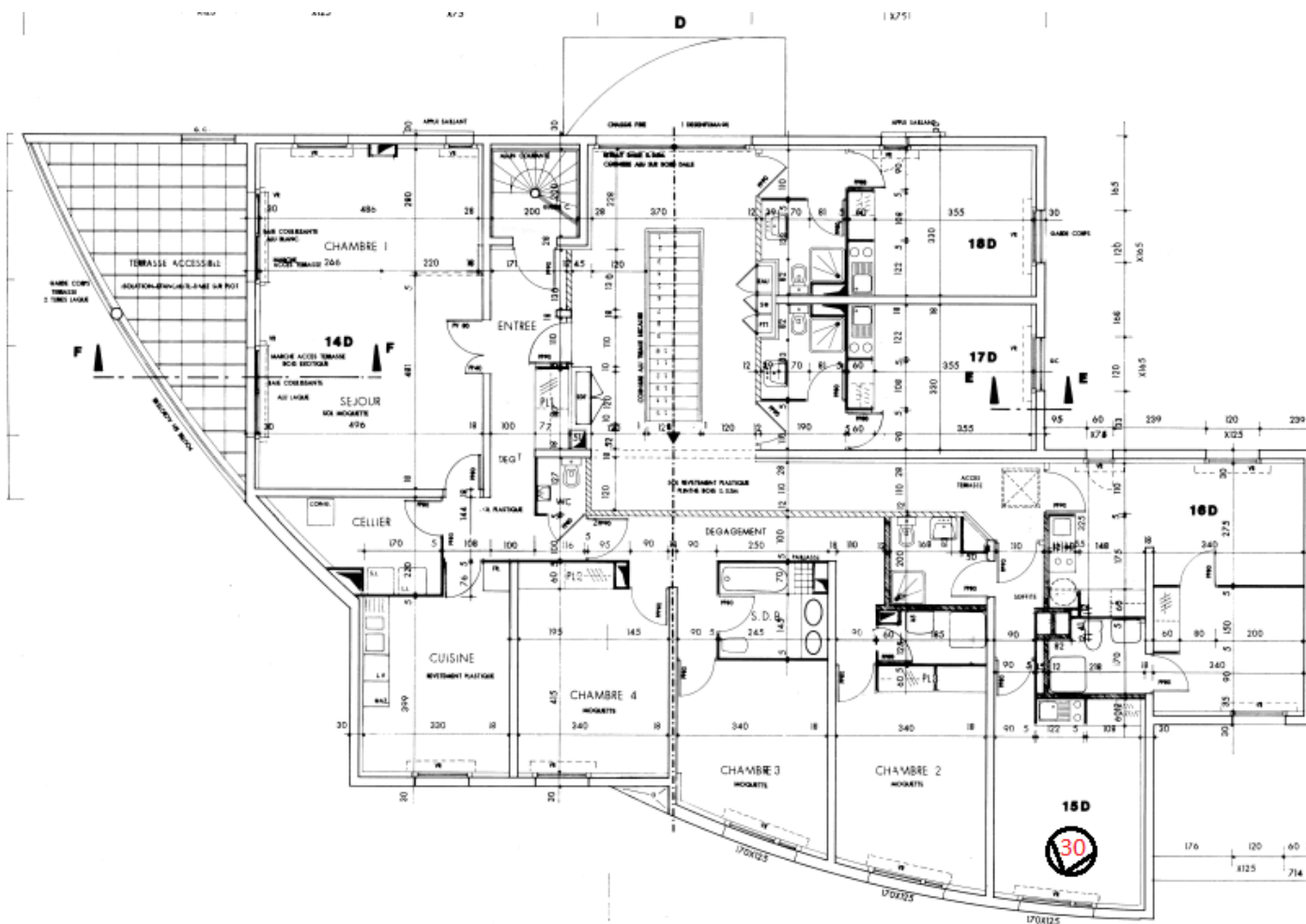
Bâtiment G, RdC



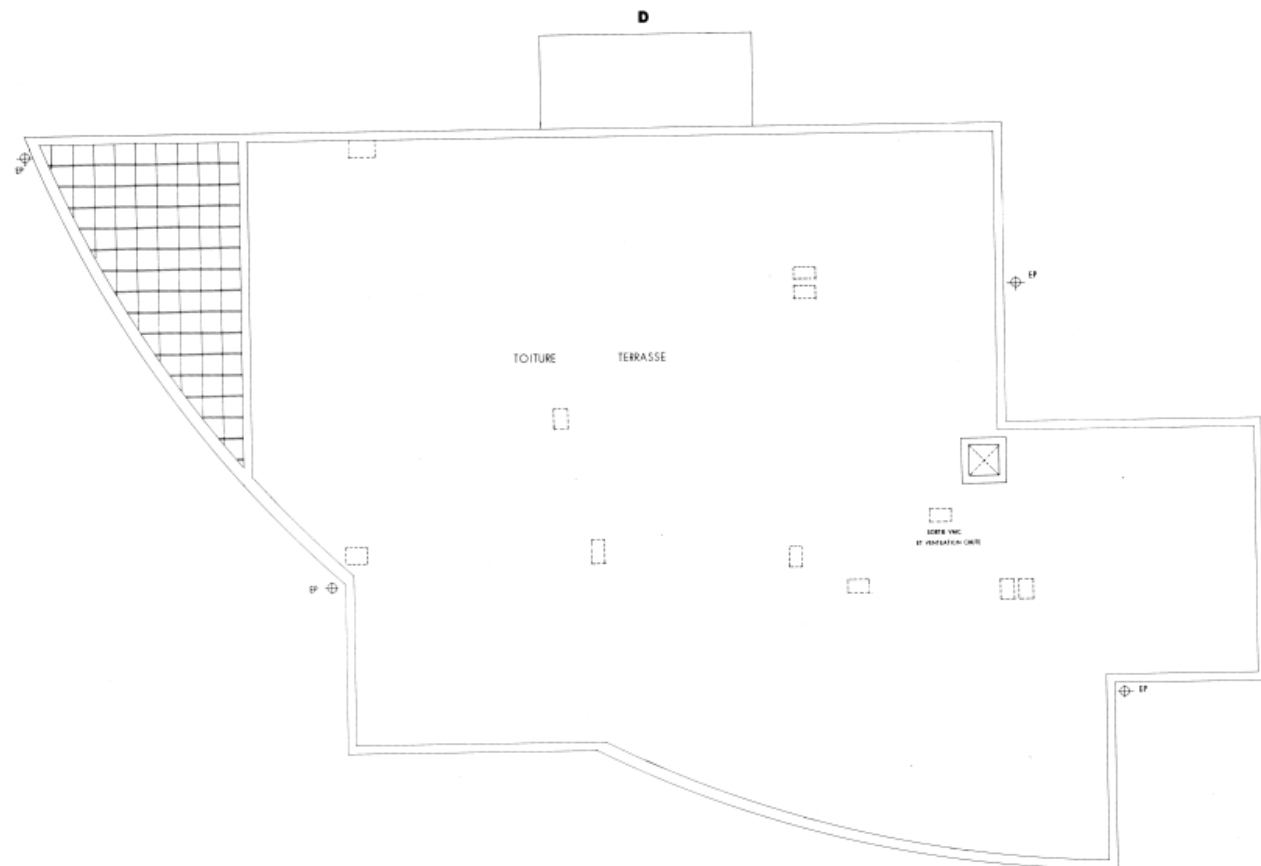
Bâtiment G, R+1



Bâtiment G, R+2	
-----------------	--



Bâtiment G, Mezzanines et combles



Reportage photographique

Photo : 1

Localisation : Façade NORD, Bâtiment D



Observation : Salissures, fissures.

Photo : 2

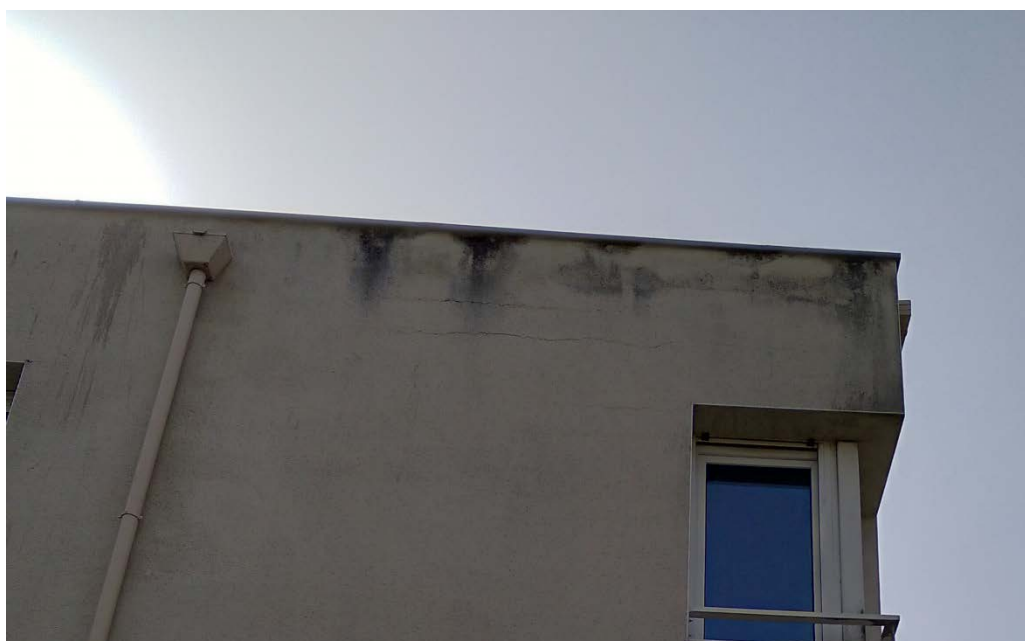
Localisation : Façade NORD, Bâtiment D



Observation : Mousse au pied de la façade

Photo : 3

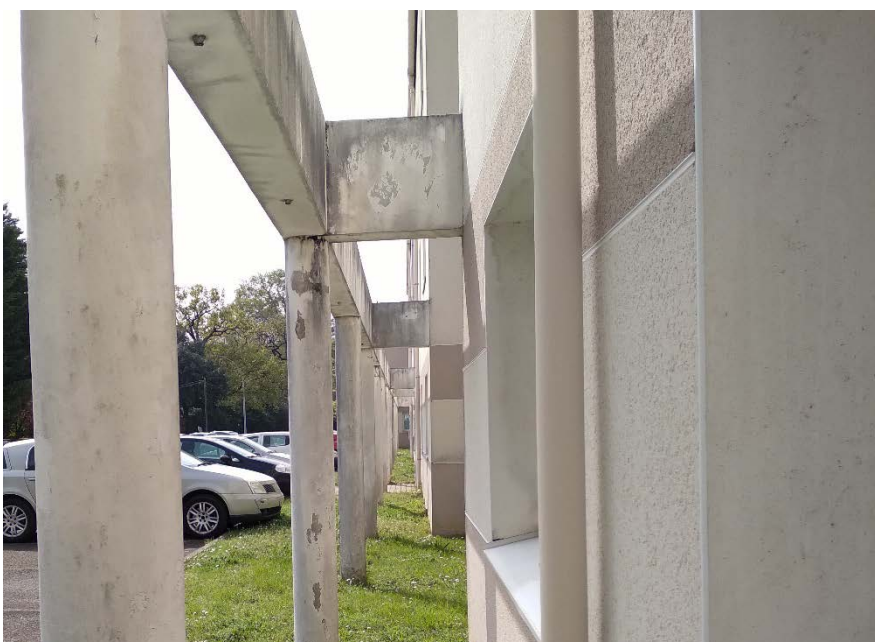
Localisation : Façade EST, Bâtiment D



Observation : Coulures au niveau des acrotères.

Photo : 4

Localisation : Façade SUD, Bâtiment D



Observation : Ecaillage de l'enduit sur les poteaux.

Photo : 5

Localisation : Façade SUD, Bâtiment D



Observation : Salissures, reprises de fissures.

Photo : 6

Localisation : Façade SUD, Bâtiment D



Observation : Déplacement du lambris en soffite de toit.

Photo : 7

Localisation : Façade SUD, Bâtiment E



Observation : Végétaux se développant en façade.

Photo : 8

Localisation : Façade SUD, Bâtiment F



Observation : Ecaillage de l'enduit.

Photo : 9

Localisation : Façade NORD, Bâtiment E



Observation : Coulures, reprises de fissures.

Photo : 10

Localisation : Façade SUD, Bâtiment G



Observation : Salissures, Désordre sur le joint au niveau de l'acrotère.

Photo : 11

Localisation : Façade SUD, Bâtiment G



Observation : Désordre sur le joint au niveau de l'acrotère.

Photo : 12

Localisation : Façade NORD, Bâtiment G



Observation : Coulures, Développement de micro-algues.

Photo : 13

Localisation : Toiture Bâtiment D



Observation : Fléchissement de la couverture.

Photo : 14

Localisation : Toiture Bâtiment E



Observation : Fléchissement de la couverture.

Photo : 15

Localisation : Toiture Bâtiment E



Observation : Fléchissement de la couverture.

Photo : 16

Localisation : Toiture Bâtiment F



Observation : Fléchissement de la couverture.

Photo : 17

Localisation : Toiture Bâtiment D



Observation : Accumulation de feuilles dans les chéneaux.

Photo : 18

Localisation : Toiture terrasse Bâtiment E-F



Observation : Eau stagnante.

Photo : 19

Localisation : Toiture terrasse Bâtiment E-F



Observation : Présence de feuilles autour des crapaudines.

Photo : 20

Localisation :



Observation : Mousse et décollement d'un renfort d'étanchéité.

Photo : 21

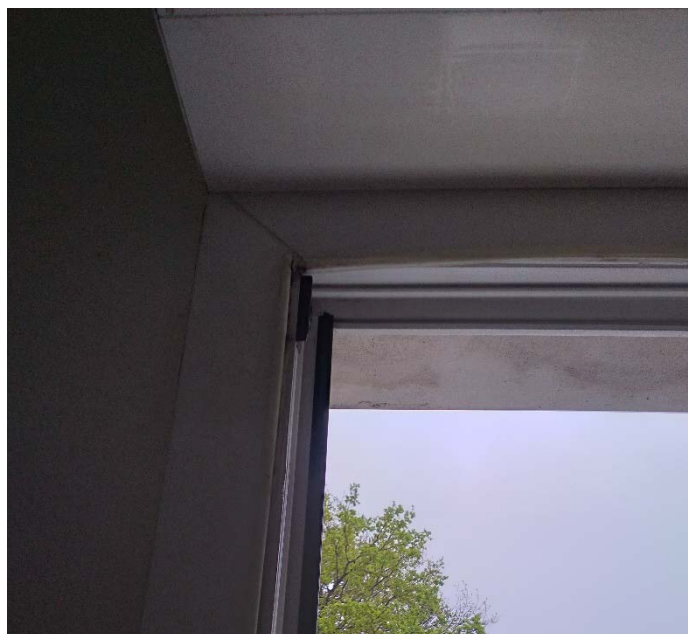
Localisation : Chambre 14, bâtiment D



Observation : Désordre au niveau du joint de la fenêtre.

Photo : 22

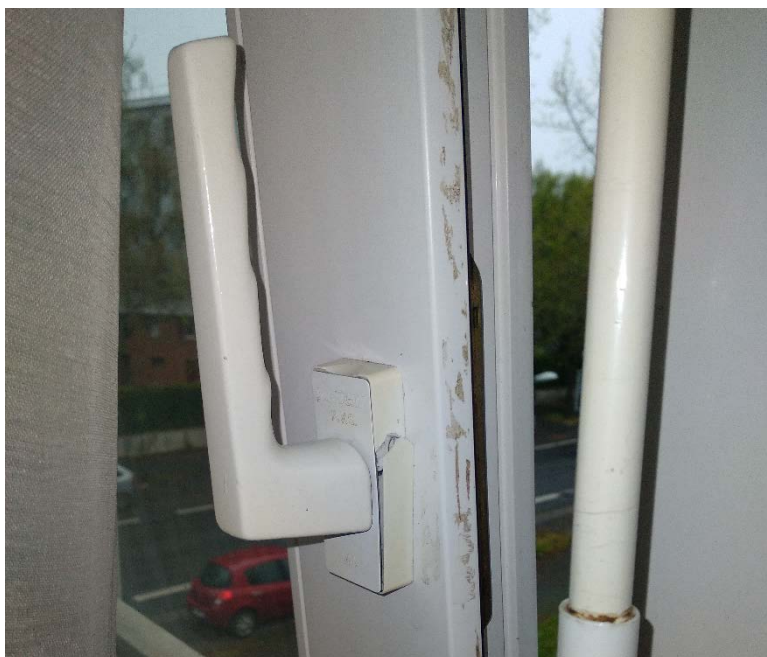
Localisation : Chambre 26, bâtiment D



Observation : Désordre au niveau du joint de la fenêtre.

Photo : 23

Localisation : Chambre 28, bâtiment D



Observation : Poignée cassée.

Photo : 24

Localisation : Chambre 17, bâtiment E



Observation : Désordre au niveau du joint de la fenêtre.

Photo : 25

Localisation : Chambre 20, bâtiment E



Observation : Poignée cassée.

Photo : 26

Localisation : Chambre 25, bâtiment F



Observation : Poignée cassée.

Photo : 27

Localisation : Chambre 15, bâtiment G



Observation : Désordre au niveau du joint de la fenêtre.

Photo : 28

Localisation : Chambre 19, bâtiment D



Observation : Coffrage du volet vétuste.

Photo : 29

Localisation : Chambre 19, bâtiment G



Observation : Coffrage du volet vétuste.

Photo : 30

Localisation : Chambre 20, bâtiment E



Observation : Coffrage du volet arraché.

Photo : 31

Localisation : Chambre 10, bâtiment F



Observation : Vitre fêlée.

Photo : 32

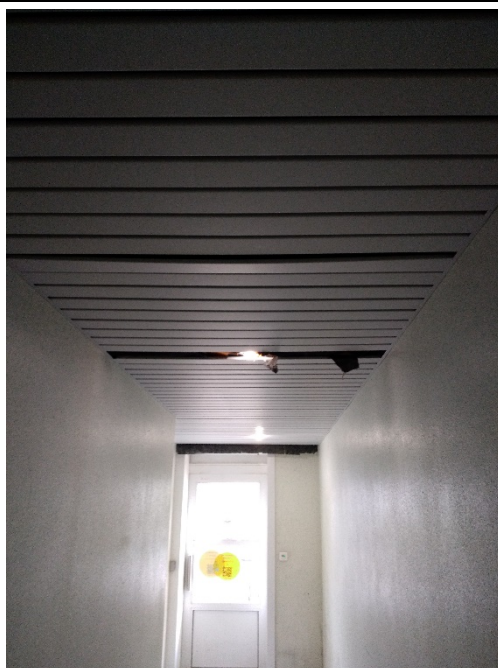
Localisation : Parties communes, bâtiment F



Observation : Fixations des lames de lambris défectueuses.

Photo : 33

Localisation : Parties communes, bâtiment E



Observation : Fixations des lames de lambris défectueuses.

Photo : 34

Localisation : Chambre 20, bâtiment F



Observation : Porte menant à la chambre vétuste.

Photo : 35

Localisation : Chambre 30, bâtiment F



Observation : Traces d'infiltrations.

Photo : 36

Localisation : Chambre 4, bâtiment D



Observation : Revêtement de plafond vétuste.

Photo : 37

Localisation : Chambre 1, bâtiment F



Observation : Revêtement de plafond vétuste.

Photo : 38

Localisation : Chambre 5, bâtiment F



Observation : Revêtement de plafond dégradé.

Photo : 39

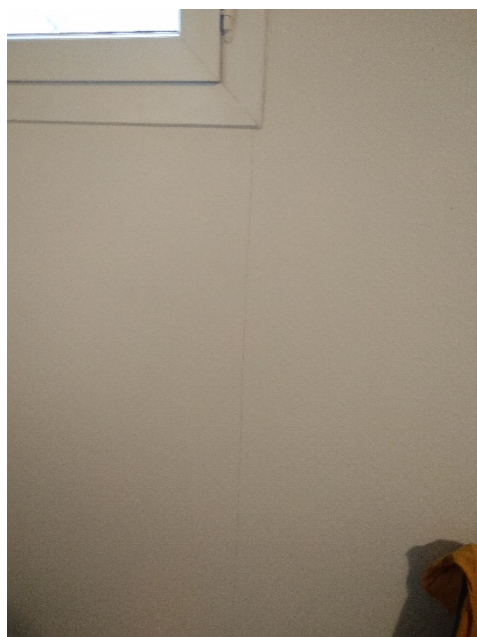
Localisation : Chambre 5, bâtiment E



Observation : Traces de pollution.

Photo : 40

Localisation : Chambre 19, bâtiment D



Observation : Fissures parcourant les revêtements.

Photo : 41

Localisation : Chambre 4, bâtiment E



Observation : Revêtement mural vétuste.

Photo : 42

Localisation : Chambre 10, bâtiment E



Observation : Revêtement mural vétuste.

Photo : 43

Localisation : Chambre 10, bâtiment E



Observation : Joints de carrelage vétustes.

Photo : 44

Localisation : Chambre 14, bâtiment E



Observation : Revêtement de sol dégradé.

Photo : 45

Localisation : Chambre 26, bâtiment F



Observation : Revêtement de sol dégradé.

Photo : 46

Localisation : Parties communes, bâtiment D



Observation : Revêtement de sol dégradé.

Photo : 47

Localisation : Parties communes, bâtiment D



Observation : Revêtement mural vétuste.

Photo : 48

Localisation : Parties communes, bâtiment E



Observation : Revêtement de plafond vétuste.

Photo : 49

Localisation : Parties communes, bâtiment E



Observation : Revêtement de plafond vétuste.

Photo : 50

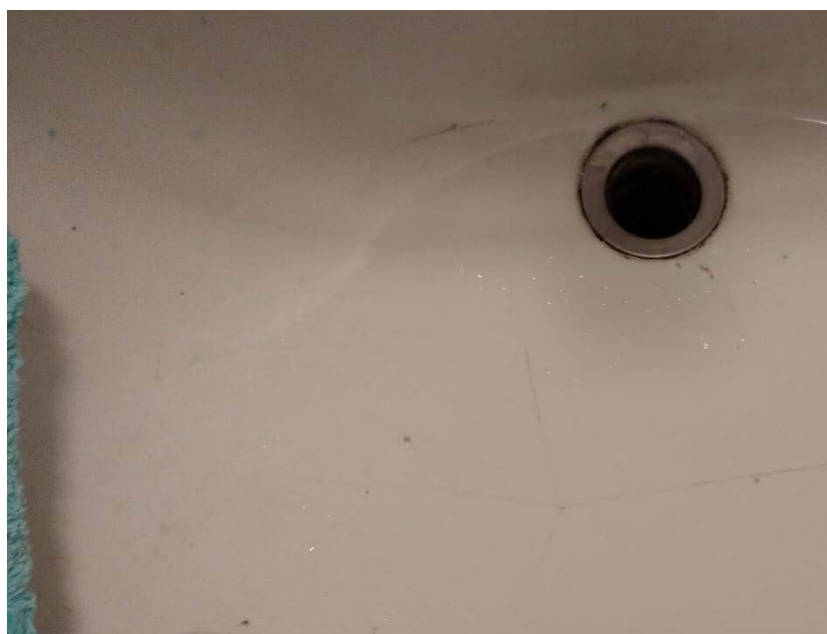
Localisation : Chambre 3, bâtiment E



Observation : Radiateur dégradé.

Photo : 51

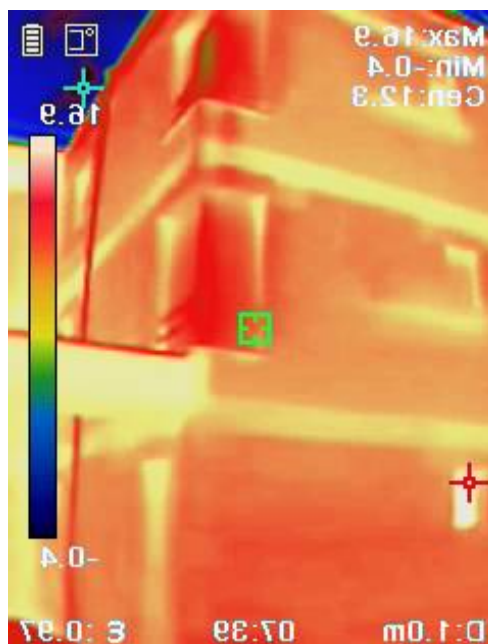
Localisation : Chambre 13, bâtiment E



Observation : Lavabo fêlé.

Photo : 52

Localisation : Façade NORD, bâtiment F



Observation : Ponts thermiques.

Photo : 53

Localisation : Bureau RdC, bâtiment G



Observation : Gravats d'anciens travaux dans le vide sanitaire.