

Date du rapport	27/04/2022
Indice	1

AUDIT DU PATRIMOINE BATI
CROUS
2022
Residence les Landes 1 et 2



Informations du site	
Libellé du site	Résidence les Landes 1 et 2
Statut	Résidence universitaire
Année de construction	1992
Surface plancher (m2)	250 logements 8000 m²: Parties communes 1697 m², Chambres 5875 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
Intervention réalisée en présence de	Aymeric Gesbert (Akila-ingénierie), Flore Jardin (Akila-ingénierie), Michel Semaan (Akila-ingénierie), Frabrice Pessel (CROUS), Stéphane Rincé (CROUS)
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.



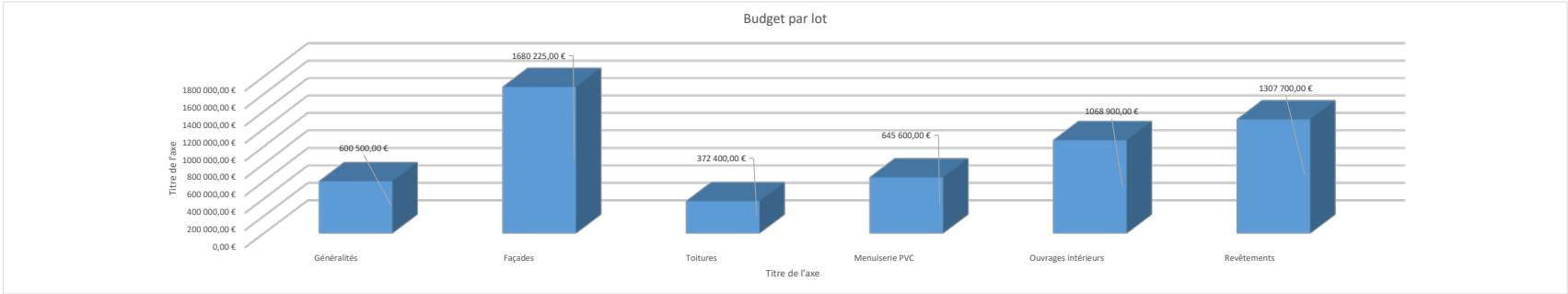
The map shows a residential area with a street layout. A dashed line indicates a road or boundary. Buildings are represented by yellow shapes, some with numbers. A red apple icon is placed on the map, labeled with the number '1'. The map is oriented with a north arrow pointing towards the top right.

Budget travaux estimatif Total									
Réf	Lots	Urgence des travaux	Nature des travaux	Quantité	Prix unitaire HT	Prix HT Bat H et I	Prix HT Bat A,B et C	Prix HT Bat D,E,F et G	Prix H.T
0	Généralités					144 000,00 €	192 500,00 €	264 000,00 €	600 500,00 €
0.1	Propreté	Etat dégradé	Se référer au point 1.1			Voir chiffrage 1.1 et 5	Voir chiffrage 1.1 et 5	Voir chiffrage 1.1 et 5	Voir chiffrage 1.1 et 5
	Divers					0	500,00 €	- €	500,00 €
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.	39	4000 €/Chambre (sans les revêtements)	69 000,00 €	117 000,00 €	129 000,00 €	315 000,00 €
				900 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)	11	25000 €/SAS	75 000,00 €	75 000,00 €	125 000,00 €	275 000,00 €
0.4	Vides sanitaires	Etat dégradé	Retrait des gravats.		Forfait			10 000,00 €	10 000,00 €
1	Gros-œuvre					360 000,00 €	544 800,00 €	775 425,00 €	1 680 225,00 €
1.1.1	Façades	Etat dégradé	ITE conseillé. Nécessité de réaliser un ravalement des façades.	3585 m²	300 €/m² pour le ravalement	340 000,00 €	511 800,00 €	728 400,00 €	1 580 200,00 €
					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.	605 ml	165 €/ml	20 000,00 €	33 000,00 €	47 025,00 €	100 025,00 €
1.2	Revêtements muraux extérieurs					- €	- €	- €	0,00 €
1.3	Sols extérieurs et aménagement paysager					- €	- €	- €	0,00 €
2	Toitures					88 600,00 €	136 400,00 €	147 400,00 €	372 400,00 €
2.1	Accessoires de couverture	Etat critique	Nécessité de réparer les fixations et de remplacer les éléments défectueux.		Forfait	10 000,00 €	- €	10 000,00 €	20 000,00 €
2.2	Couvertures	Etat dégradé	Nécessité de procéder à une réfection de la couverture (remplacement des ardoises) après avoir réalisé un diagnostic structural 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.	1800 m²	120€/m²	68 600,00 €	116 400,00 €	116 400,00 €	301 400,00 €
2.3	Etanchéités	Etat vetuste	Création de pente douce menant aux évacuations vers les chéneaux. Evacuer les feuilles bloquant les crapaudines. Nettoyage de l'étanchéité.		Forfait	10 000,00 €	20 000,00 €	21 000,00 €	51 000,00 €
3	Menuiserie PVC					133 000,00 €	215 100,00 €	297 500,00 €	645 600,00 €
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).	250	1900 €/U	100 000,00 €	159 600,00 €	218 500,00 €	478 100,00 €
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	7 500,00 €	13 500,00 €	21 500,00 €	42 500,00 €
3.3	Protections solaires intérieures non motorisées	Etat vetuste	Remplacement de l'ensemble des volets de la résidence.	250	500 €/U	25 500,00 €	42 000,00 €	57 500,00 €	125 000,00 €
4	Ouvrages intérieurs					205 900,00 €	357 300,00 €	505 700,00 €	1 068 900,00 €
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.	11500 m²	40 €/m²	80 000,00 €	140 000,00 €	240 000,00 €	460 000,00 €
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)	260	2200	125 400,00 €	206 800,00 €	255 200,00 €	587 400,00 €
4.3	Plafonds en lambris	Etat critique	Nécessité de réparer les fixations et de remplacer les éléments défectueux.		Forfait	500,00 €	10 500,00 €	10 500,00 €	21 500,00 €

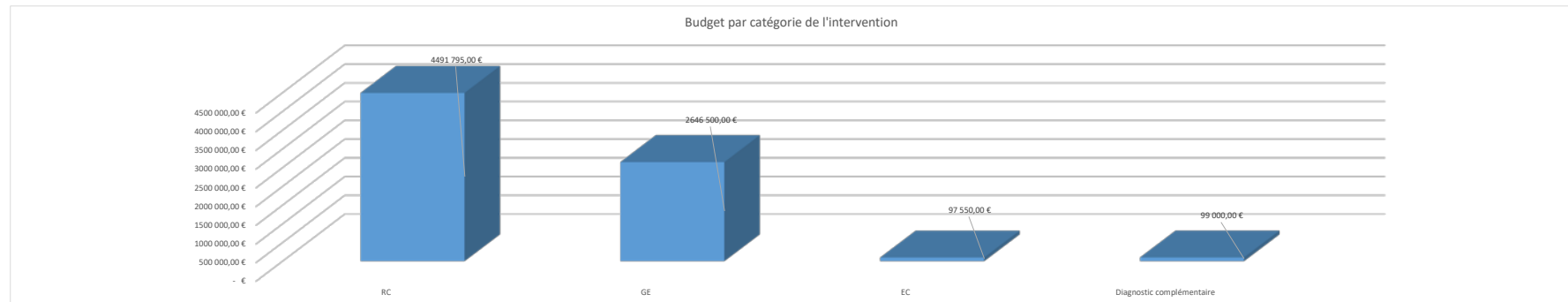
4.5	Planchers					- €	- €	- €	0,00 €
4.6	Menuiseries intérieures	Etat d'usage				- €	- €	- €	0,00 €
5 Revêtements						244 700,00 €	403 000,00 €	660 000,00 €	1 307 700,00 €
5.1	Revêtements de plafonds	Etat dégradé	Réfection des revêtements de plafonds.	8250 m²	40 €/m²	68 000,00 €	102 000,00 €	160 000,00 €	330 000,00 €
5.2	Revêtements muraux (Faïences)	Etat dégradé	Reprise de l'ensemble des revêtements muraux des chambre, salles d'eau, parties communes.	1475 m²	100 €/m²	22 500,00 €	45 000,00 €	80 000,00 €	147 500,00 €
5.3	Revêtements muraux (Peintures)	Etat dégradé		10025 m²	40 €/m²	71 000,00 €	122 000,00 €	208 000,00 €	401 000,00 €
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)	1240 m²	120 €/m²	22 800,00 €	48 000,00 €	78 000,00 €	148 800,00 €
5.5	Revêtements de sols et planchers (Sols collés)	Etat dégradé		7010 m²	40 €/m²	60 400,00 €	86 000,00 €	134 000,00 €	280 400,00 €
6 Installations techniques						286 550,00 €	529 520,00 €	730 450,00 €	1 546 520,00 €
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.	449 U	980 €/Chambre	50 000,00 €	164 640,00 €	225 400,00 €	440 040,00 €
6.2	Electricité :	Etat vétuste	Diagnostic électrique complémentaire à effectuer.			50,00 €	voir chiffrage électricité 8.3	voir chiffrage électricité 8.3	#VALEUR!
6.3	Plomberie :	Etat vétuste	Calorifugeage des canalisations d'eau froide. Reprise et réparation des canalisations sous chape, passage en appent. Remplacement des joints trois trous.		Forfait	20 000,00 €	30 000,00 €	30 000,00 €	80 000,00 €
				Ouverture chape 2980 m²	30 €/m²	20 000,00 €	28 500,00 €	42 000,00 €	90 500,00 €
				remplacement gaines corrodées 770ml	200 €/ml	30 000,00 €	44 000,00 €	80 000,00 €	154 000,00 €
				Chape 2980 m²	30 €/m²	20 000,00 €	28 500,00 €	42 000,00 €	90 500,00 €
				Joints trois trous 250 U	120 €/U	6 500,00 €	10 080,00 €	13 800,00 €	30 380,00 €
	Equipements sanitaires :	Etat dégradé	Remplacement des lavabos, sanitaires et receveurs de douche lors de la réfection des salles d'eau.	211 U	2000 €/U	90 000,00 €	144 000,00 €	188 000,00 €	422 000,00 €
6.4	ECS	Etat dégradé	Remplacement des chauffe-eaux au vu de leur âge et par soucis de compatibilité avec les nouvelles fixations.	250 U	950 €/U	50 000,00 €	79 800,00 €	109 250,00 €	239 050,00 €
7 SSI (Système de sécurité incendie) :						3 060,00 €	5 040,00 €	6 900,00 €	15 000,00 €
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.	250 U	60 €/U	3 060,00 €	5 040,00 €	6 900,00 €	15 000,00 €
8 Diagnostics complémentaires						22 000,00 €	33 000,00 €	44 000,00 €	99 000,00 €
8.1	Humidité	Etat dégradé	Diagnostic spécifique du problème d'humidité du RdC.		Forfait	10 000,00 €	15 000,00 €	20 000,00 €	45 000,00 €
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	5 000,00 €	7 500,00 €	10 000,00 €	22 500,00 €
8.3	Electricité :	Etat vétuste	Diagnostic électrique complémentaire à effectuer.		Forfait	2 000,00 €	3 000,00 €	4 000,00 €	9 000,00 €
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	5 000,00 €	7 500,00 €	10 000,00 €	22 500,00 €
Total						1 487 810,00 €	2 416 660,00 €	3 431 375,00 €	7 335 845,00 €

* 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.

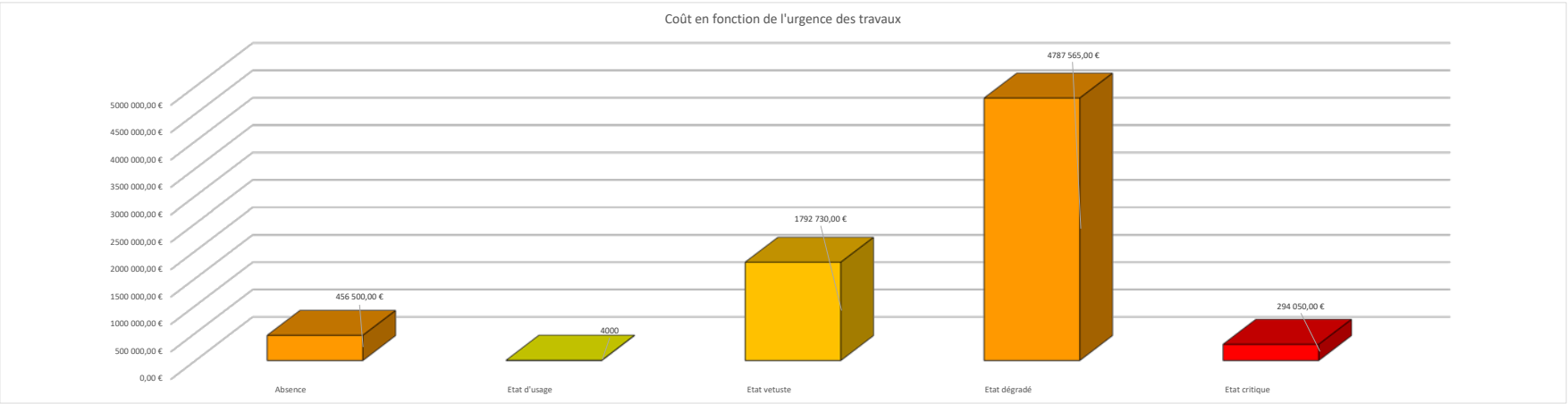
Colonne1	budget
Généralités	600 500,00 €
Façades	1 680 225,00 €
Toitures	372 400,00 €
Menuiserie PVC	645 600,00 €
Ouvrages intérieurs	1 068 900,00 €
Revêtements	1 307 700,00 €
Installations techniques	1 546 520,00 €
SSI (Système de sécurité incendie) :	15 000,00 €
Diagnostics complémentaires	99 000,00 €



Catégorie d'intervention	Budget
RC	4 491 795,00 €
GE	2 646 500,00 €
EC	97 550,00 €
Diagnostic complémentaire	99 000,00 €



Urgence des travaux	Budget
Absence	456 500,00 €
Etat d'usage	4000
Etat vetuste	1 792 730,00 €
Etat dégradé	4 787 565,00 €
Etat critique	294 050,00 €



Affectation	Budget
Propriétaire	3 708 295,00 €
Gestionnaire	3 626 550,00 €

