

MINISTERE DE L'INTERIEUR

IMMEUBLE POULENC

RENOVATION DES FAÇADES DU BATIMENT POULENC SITUE
AU 2 PLACE DES SAUSSAIES, PARIS 8°

Projet

07/10/25

NOTICE ETAT DE LIEUX / SANITAIRE _ POU-PRO-PE-NOT-EDL



SOMMAIRE

PRESENTATION DE L'EDIFICE	3
LOCALISATION	3
STATUTS ET PROTECTIONS PATRIMONIALES.....	3
ETAT DES LIEUX.....	4
LES PRINCIPES CONSTRUCTIFS ET DETAILS TECHNIQUES.....	4
LES MATERIAUX EMPLOYES.....	8
LES TEINTES EMPLOYEES	9
ETAT SANITAIRE	11
MACONNERIES SUR RUE.....	11
MACONNERIES SUR COUR	14
MACONNERIES DES HEBERGES.....	15
MENUISERIES SUR RUE.....	16
MENUISERIES SUR COUR	18
FERRONNERIES	19
TOITURE	19
SOL (COUR).....	20
BILAN DE L'ETAT SANITAIRE	21
TABLEAU DES MENUISERIES.....	23
TYPES DE MENUISERIE	23
DEFINITION DES ETATS SANITAIRES	23

PRESENTATION DE L'EDIFICE

LOCALISATION



Adresse

2 place des Saussaies

75008 Paris

Références cadastrales et superficie de la parcelle

8 BN 01 – 459 m²

Propriété

Ministère de l'Intérieur

Altitude

33m

L'immeuble se trouve en pointe d'îlot entre la rue de la Ville-l'Evêque au Nord, la place des Saussaies à l'Ouest (dans le prolongement de la rue des Saussaies) et la rue de Surène au Sud.

STATUTS ET PROTECTIONS PATRIMONIALES

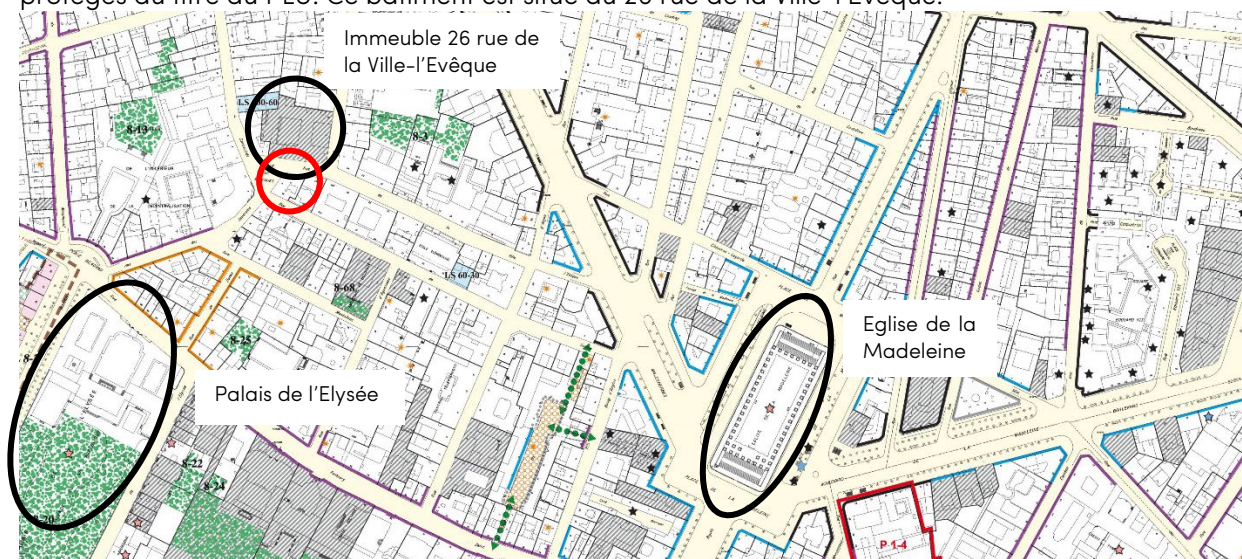
Pas de protection au titre des monuments historiques.

L'immeuble se trouve dans le périmètre des 500m de plusieurs monuments historiques tels que :

- Palais de l'Elysée, classé MH.
- Eglise de la Madeleine, classée MH

Celui-ci est donc protégé au titre des abords de classé MH.

L'immeuble se trouve à proximité d'un bâtiment protégé ou parcelle comportant un ou des bâtiments protégés au titre du PLU. Ce bâtiment est situé au 26 rue de la Ville-l'Evêque.



Extrait du PLU Ville de Paris, 2006

ETAT DES LIEUX

LES PRINCIPES CONSTRUCTIFS ET DETAILS TECHNIQUES

La maçonnerie et les éléments décoratifs

Les façades sur rue

La maçonnerie est en pierre de taille de grand appareil. Le premier lit de pose des étages 3 et 4 sont dans une pierre plus blanche que le reste du parement.

Les éléments décoratifs en pierre (consoles, chapiteaux) sont fabriqués en série. Cependant, les consoles sont sculptées sur les 3 faces avec plus ou moins de détail, attestant d'une volonté d'apporter plus de raffinement dans le décor.

Les façades sur cour

Les façades sur cour sont composées d'ossatures métalliques avec un remplissage brique (env. 6x10x20). Les éléments visibles laissent supposer un montage double appareil en boutisses et panneresses (schéma ci-contre, source : rapport ERM).



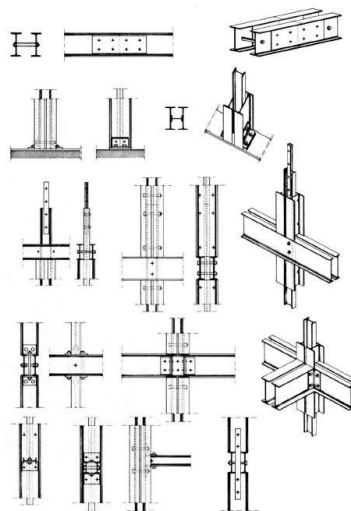
Les escaliers sont par ailleurs construits avec le même principe ossature/briques, succession de poutrelles métalliques et de voûtains rayonnants.

Les façades étaient probablement initialement protégées par un enduit à base d'un liant hydraulique (ciment ou chaux).

Les fissures (horizontale à chaque plancher et verticale de façon régulière) et le bout de fer visible laissent deviner la localisation des structures métalliques présentes dans la maçonnerie.



Sondage, étude Rincent



*Détails d'assemblages d'une façade à pan de fer.
Illustration issue du Guide de diagnostic des structures,
Frédet et Laurent.*

Héberges

Les héberges sont actuellement couvertes de mosaïques. On peut supposer que ces surfaces étaient initialement enduites.

Sol de la cour

La cour repose en partie sur de la terre pleine et sur un plancher composé de poutrelles métalliques et de voûtains en briques.

Le sondage réalisé par Rincent BTP confirme cette hypothèse.

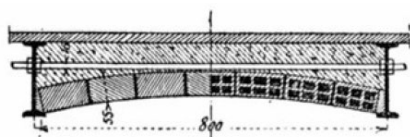
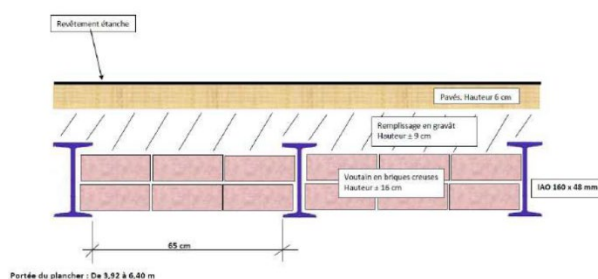


Figure 7 – Détail constructif (hypothèse) de la dalle plancher rez-de-chaussée
Illustration issue du Guide de diagnostic des structures, Frédet et Laurent, 2ème édition.



Etude Rincent

Extrait étude BMI

Les balcons

La disposition constructive visible à l'œil semble correspondre à la description de J. Denfer dans son ouvrage *Architecture et constructions civiles : maçonnerie*, tome premier de 1891.

Les dalles de balcons semblent être encastrées dans toute l'épaisseur du mur (à confirmer par sondages). Leur porte-à-faux serait compensé par le poids de la maçonnerie verticale.

Le rôle structurel des consoles n'est toutefois pas connu.

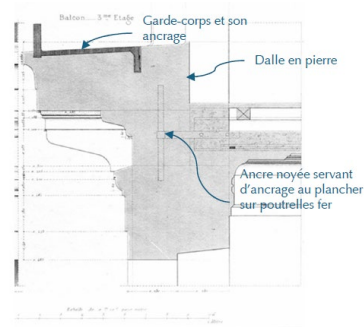
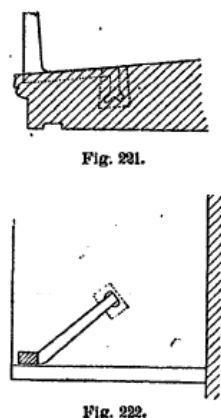
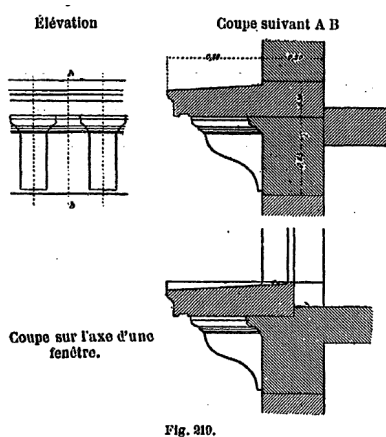


Figure 6 – Détail constructif du balcon. Illustration issue du Guide de diagnostic des structures, Frédet et Laurent, 2ème édition.

Denfer, extrait p208 : dalles des balcons

Denfer, extrait p210 : garde-corps

Extrait étude BMI

Les récents sondages permettent de supposer les dispositions suivantes pour les planchers intérieurs vis-à-vis des maçonneries (source : étude BMI).

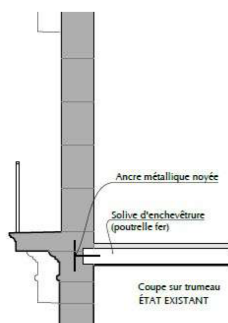


Figure 16 – Coupe schématique sur un balcon (hypothèse faite à partir des relevés de sondages)

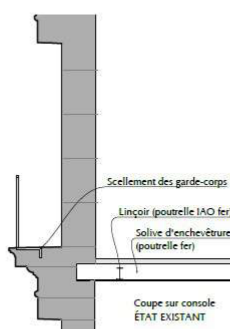


Figure 17 – Coupe schématique sur un balcon (hypothèse faite à partir des relevés de sondages)

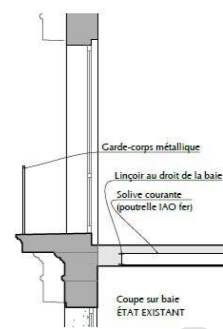


Figure 18 – Coupe schématique sur un balcon (hypothèse faite à partir des relevés de sondages)

Les menuiseries

Les menuiseries bois anciennes

Les portes-fenêtres anciennes sont à double vantaux, à verre de simple épaisseur avec un petit bois en partie basse. La fermeture se fait par mouton et gueule de loup. Au droit du dormant, l'étanchéité se fait par noix et contre-noix.

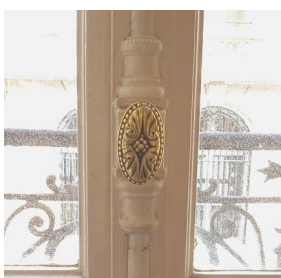
Les verres sont tenus pas des parcloses en bois sur la face extérieure (voir ci-contre). Du mastic est venu remplacer la majorité des parcloses sur les parties basses. On constate l'absence de parcloses extérieures sur les ouvrages du 5^e étage (présence de mastic).



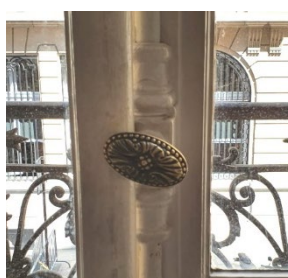
Plusieurs crémones sont repérées en fonction de l'occupation de la pièce. En effet, les décors les plus élaborés se trouvent dans les pièces situées aux angles, ce qui devait correspondre aux salons. Des crémones plus modernes sont visibles sur quelques ouvrages et de façon plus généralisée au 5^e étage au Nord et à l'Ouest. Les organes de rotation sont des paumelles.



Motif de feuillage



Motif de cordage

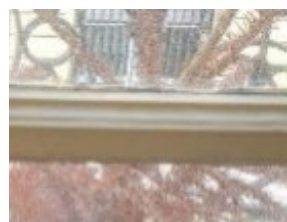


Motif simple

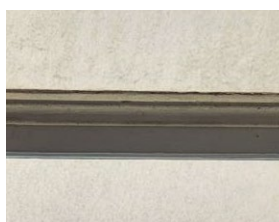


Modèle années 1950-1960 ?

Les petits bois sont majoritairement composés d'un plat avec doucine. Quelques menuiseries ont des petits bois avec plat et quart de rond. Par ailleurs, ces dernières menuiseries ont des crémones plus modernes (voir 4^e photo ci-dessus) ce qui laisse penser à une campagne de remplacement des ouvrants et/ou des ouvrages complets.



Plat avec doucine

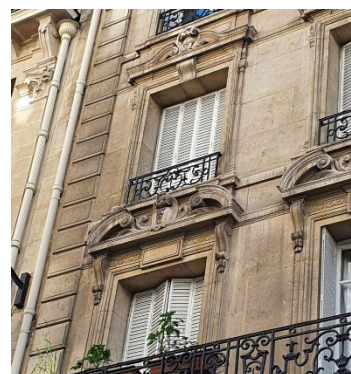


Plat avec quart de rond

Côté rue, les cochonnets larges des dormants et la présence de réservation indique qu'elles étaient équipées de contrevents extérieurs, très certainement des persiennes pliantes et métallique étant donné la place disponible (système apparu quelques décennies plus tôt).

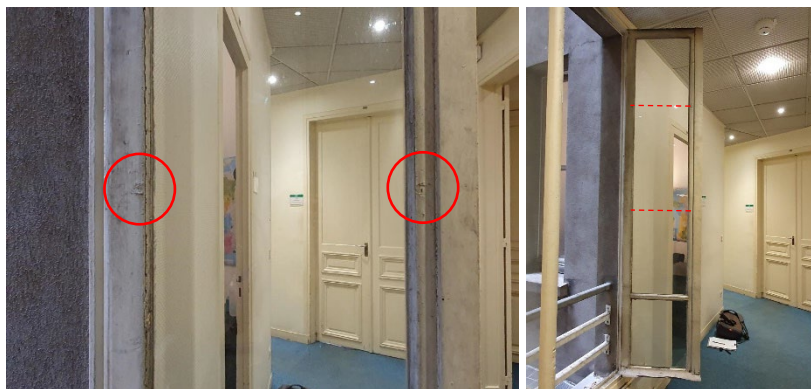


Réservations dans le dormant



Immeuble 41 rue Surène

Les menuiseries en bois anciennes des couloirs en façades Nord et Sud comportent des traces de vergettes traduisant la présence de vitraux.



Fenêtre façade Sud, S101

Les menuiseries métalliques anciennes

Les ouvrages les plus anciens, en façade Ouest, sont composés de montants métalliques et de parements en tôle sur la face extérieure. La face intérieure est en panneaux de bois.

La fermeture se fait par recouvrement.

Les montants entre les verres (de simple épaisseur à l'origine) sont moulurés.

La crémone de l'ouvrant est assez sobre.



Mouluration du montant



Crémone

Les garde-corps

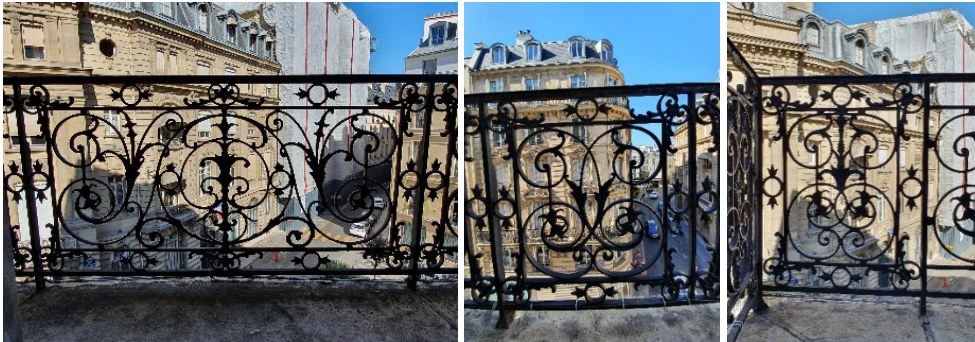
Le remplissage des garde-corps est en fonte. Des modules préfabriqués sont agencés de manière à composer l'ensemble des ouvrages, continus sur les 3 façades. En voici les modules principaux. Des variantes sont visibles ponctuellement afin d'ajuster les dimensions des garde-corps à celles des pierres de balcon.



Etage 5



Etage 1



Etages 2, 3 et 4

LES MATERIAUX EMPLOYES

Maçonnerie

Façades sur rue

Pierre : calcaire du lutécien (éocène du bassin parisien)

Façades sur cour

Brique de terre cuite

Ossature : fer ou fonte (à déterminer)

Enduit plâtre ou plâtre et chaux (aujourd'hui : enduit à base de ciment)

Héberges (Est)

(Enduit)

Revêtement mosaïque

Menuiseries

Bois

Métal

Persiennes métalliques (?) remplacées par des stores déroulants en toile

Ferronneries

Garde-corps en fonte (rue)

Barreaudages en acier profil creux modernes (rue)

Mains-courantes (cour) avec profil carré et fer plat, ou profils creux

Toitures

Ardoises

Plomb

Zinc

Bois (lucarnes)

Sol de la cour

Carrelage de grès cérame (par la suite recouvert d'une résine)

LES TEINTES EMPLOYEES

Menuiseries

Fenêtres et portes-fenêtres

Bois : face extérieure blanc, trace de blanc rosé (1^{er} et dernière couche : blanc)

Métal : face extérieure blanc

Portail, façade Ouest

Bois : bleu clair

Porte, façade Nord

Gris-bleu très foncé

Ferronneries

Garde-corps en fonte (rue) : teinte très foncée (noire), 1° couche gris-vert

Barreaudages en acier profil creux modernes (rue) : gris-bleu très foncé

Mains-courantes (cour) blanches ou grises

Toitures

Bois (lucarnes) : gris moyen

Sol de la cour

Résine jaune clair

Teinte du grès cérame inconnue

ETAT SANITAIRE

MACONNERIES SUR RUE

Les façades sont encrassées dans leur totalité.

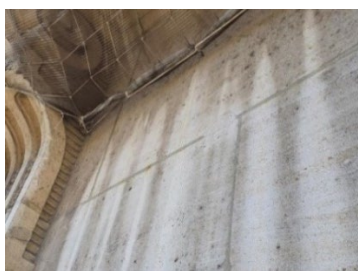
Les parements et les éléments décoratifs sont sales avec des zones plus noires sous les balcons et corniches.

Les parements courants

Les parements courants sont globalement en bon état au Nord et à l'Ouest et en plus mauvais état au Sud.

D'autres fissures se trouvent plus ponctuellement au droit des linteaux et du soubassement (ex : au Nord et au Sud). Ces fissures sont noircies et ne sont donc pas récentes. Elles ont toutes été réparées au mortier. Certaines réparations n'ont pas bougé pendant que d'autres se sont légèrement réouvertes. Ces réouvertures sont anciennes également. Les désordres semblent être stabilisés.

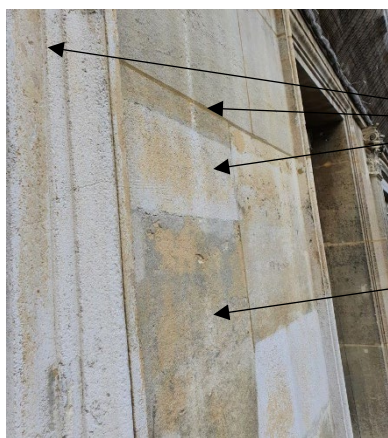
Les parements comportent de façon généralisée des traces de coulures dues à la présence des filets des balcons. Ces coulures ont attaqué la pierre qui se dissout en surface.



Façade Nord, 3^e étage

Les analyses en laboratoire indiquent qu'il n'y a pas de présence de sels dans les maçonneries.

En façade Sud (qui est en réalité Sud-Ouest), les pierres sont plus altérées par lessivage des vents. L'épiderme est abîmé et de nombreux ragréages sont visibles en parements et en joints.



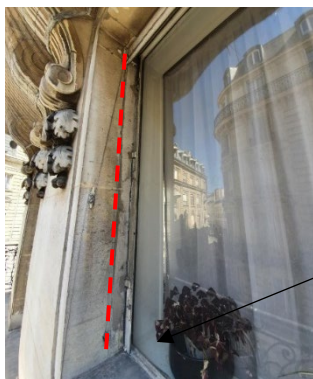
Réparations

Pierre d'origine altérée

Façade Nord, 3^e étage

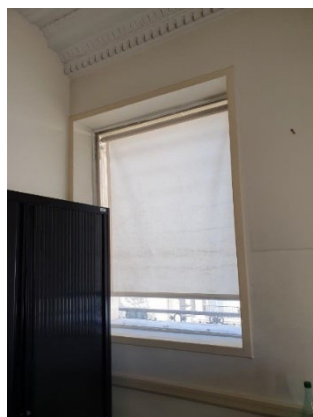
En façade Sud toujours, des traces d'anciennes feuillures ou de réservations sont visibles au droit de la 2^e travée sur tous les niveaux. Ces vestiges indiquent que les allèges sont un ajout. En revanche, on constate également que sur chacune de ces baies, le décor intérieur (initialement sur 3 baies) marque un ressaut posant les interrogations suivantes :

- 1/ la présence d'un trumeau intérieur pour recevoir un élément décoratif aujourd'hui disparu type cheminée (avec baie bouchée à l'extérieur comme la S501) ?
- 2/ une fenêtre en bois sur le même type ancien (double vantaux, grands carreaux) ?



Ancienne feuillure ou réservation

Façade Sud, 2^e étage (ci-contre), 3^e étage (ci-dessous)

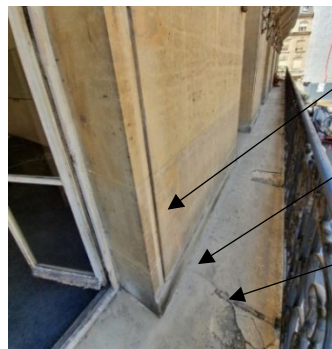


Les balcons et éléments décoratifs

Les balcons sont en mauvais état.

Les parements comportent néanmoins quelques traces de fissures réparées qui se trouvent principalement en façade Nord et aux angles de la façade Ouest.

Dans la plupart des cas, ces fissures sont dans la continuité de fissures des pierres de balcons au droit des ancrages des garde-corps. Ces fissures remontent sur le parement sans atteindre le niveau supérieur.



Fissure verticale : mur

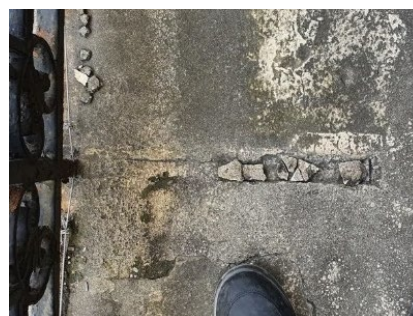
Fissure horizontale : balcon

Ancrage du garde-corps

Façade Nord, 2^e étage

Les pierres des dalles de balcon ne sont pas protégées par des feuilles de plomb ou de zinc. Elles sont recouvertes d'une couche fine de mortier qui fait office d'étanchéité.

Des fissures sont visibles, depuis le dessus, en grand nombre et de façon répétitive au droit des ancrages des garde-corps. Ceux-ci se trouvent très généralement à l'aplomb de console. La présence de filets ne permet pas de voir si les fissures sont traversantes de haut en bas de chaque pierre. On peut supposer que la dilatation des fers à cause de la corrosion a provoqué l'éclatement des pierres.



Le balcon du 5^e étage semble moins affecté par le phénomène. L'agencement répété des modillons ainsi que le porte-à-faux moins important que sur les autres balcons participent favorablement à une meilleure reprise du poids des dalles. Des micro-fissures sont visibles mais elles ne sont pas toujours liées à la présence d'ancrages. Il reste toutefois difficile de déterminer si ces fissures concernent la couche de mortier en surface ou les pierres sur toute leur épaisseur.

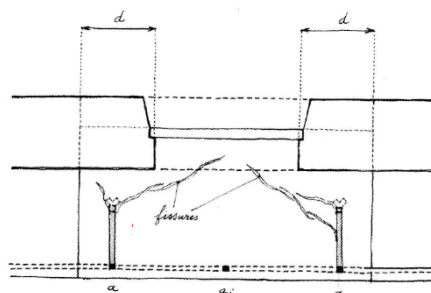
Les cimaises des corniches sont abîmées au droit de chaque ancrage. La localisation de ces désordres est en corrélation avec les fissures constatées sur les pierres des balcons.

Quelques fissures ponctuelles sont visibles hors zone d'ancrage.

La présence des filets rend difficile la lecture des joints de dalles. Ceux-ci ont par ailleurs été remplacés récemment car les premiers filets comportaient des morceaux de pierre.

Dans l'ouvrage de l'ANAH, *Guide du diagnostic des structures* de 1984, ces désordres de fissuration au droit des ancrages sont indiqués comme très répandus sur les balcons dits « haussmanniens ».

Le *Guide de diagnostic des structures* de Frédet et Laurent illustre également ce type de désordres, courant sur les balcons de la seconde moitié du XIX^e s (voir ci-contre).



Les désordres s'expliquent par la combinaison de trois mécanismes de ruine (voir étude BMI, extrait ci-dessous) :

- 1/ Rupture de la dalle de balcon en flexion à la naissance du porte-à-faux en partie courante, en faisant l'hypothèse que les consoles ne soutiennent pas la dalle
- 2/ Rupture de la dalle de balcon en flexion à mi-portée entre deux consoles, pour les dalles portant devant une baie
- 3/ Rupture du parement des trumeaux reprenant l'encastrement des dalles de balcons au niveau des baies

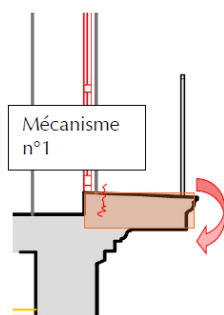


Figure 28 – Mécanismes de ruine n°1

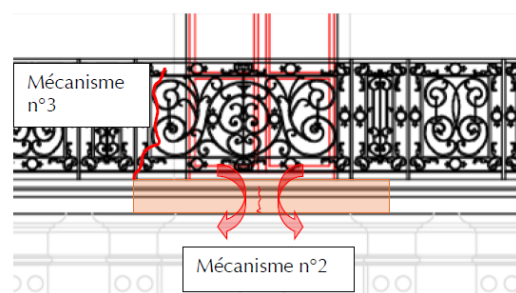


Figure 29 – Mécanismes de ruine n°2 et n°3

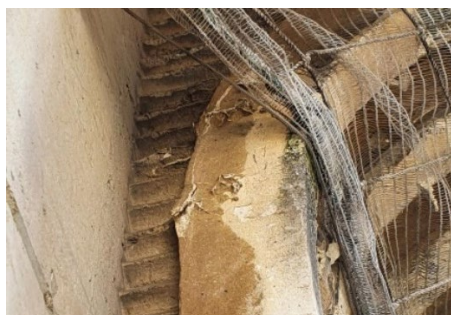
Sur le mécanisme n°3, les pierres des dalles sollicitent fortement les trumeaux (par basculement). La pierre des trumeaux étant plus tendre que celle des dalles de balcon, celle-ci cède face aux contraintes.

Les éléments décoratifs : nez de balcon, corniches et consoles

La présence de végétation au 5° étage de la façade Nord provoque d'importantes infiltrations d'eau dans la maçonnerie. Le plafond du bureau situé au 4° étage est impacté. La pierre de balcon est très altérée, se desquame et s'effrite, les trois modillons en sous-face sont également très abîmés.

Les parties sculptées sont plus encrassées, notamment dans les volumes à l'abri de la pluie.

Les filets, bien qu'installés vers 2016 afin d'éviter la chute d'éléments, ont causés des désordres sur les pierres. Les modillons et les consoles sont particulièrement affectés. En effet, l'eau s'écoule et l'humidité est conservée à la surface des pierres en contact avec les filets. Cette présence d'eau provoque des migrations de sels qui sont néfastes pour les pierres. Celles-ci se desquament et s'effritent. Ces désordres portent atteinte à la cohésion du matériau et altèrent fortement l'aspect esthétique des éléments décoratifs.



Façade Sud, 3° étage



Façade Nord, 4° étage

Les chapiteaux corinthiens du 4° étage sont particulièrement abîmés sur toutes les façades (Ouest et Sud).

Depuis l'étude de diagnostic, des morceaux de pierre ont été retrouvés dans les filets. Ceux-ci, ont été remplacés récemment en 2023. La dégradation de ces éléments est donc évolutive.

MACONNERIES SUR COUR

Observations sur site

Une partie des soubassements est en pierre de taille. Celles-ci sont recouvertes d'une peinture plastique et très étanche de forte épaisseur.

Les enduits à base de ciment des façades de la cour sont en mauvais état. Ils sont durs et semblent très étanches.

Ils sont faïencés en grande partie.

Ils sont composés d'un gobeis de ciment d'un à deux centimètres, lui-même recouvert par un enduit de finition lissé composé par un mortier fin de ciment (0,5 à 1cm) (résultat sondages ERM).

Ils présentent des fissures verticales et horizontales réparties de façon systématique :

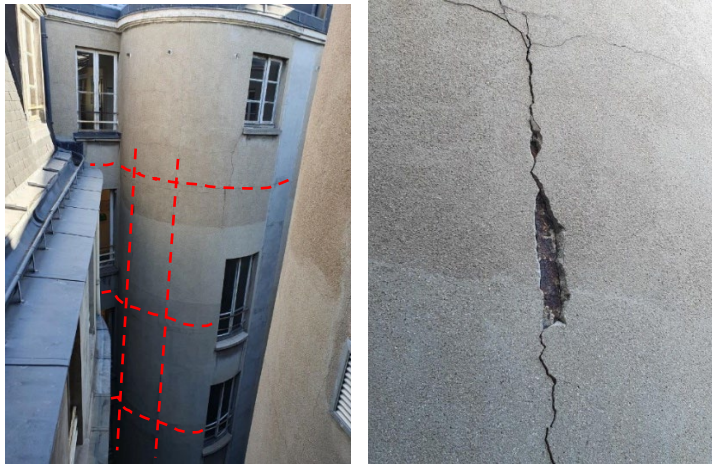
- Fissures horizontales : au droit des planchers intérieurs et/ou au-dessus de certaines baies ;

- Fissures verticales : à intervalle régulier et souvent sur toute la hauteur des façades

Une zone de perte d'enduit montre un fer corrodé. Les sondages de Clair'Equeaux confirme ce constat.

La répartition de ces fissures indique la présence d'une structure métallique, certainement corrodée au moins sur la partie proche des enduits. Les fers gonflent à cause de la corrosion et éclate l'enduit en façade.

Un filet a été mis en place vers 2019 entre le rez-de-chaussée et le premier étage pour rattraper les éléments d'enduit susceptibles de tomber.



Façade Sud

D'après les sondages du laboratoire ERM, la façade Est semble avoir été remaniée en niveau du rez-de-chaussée. Sa maçonnerie est composée de briques et moellons de pierre en fonction des zones.

Etude structure et laboratoire

Les sondages et analyses réalisés par Rincet et l'étude BMI indiquent que les pans de fer sont en fer puddlé comprenant de nombreuses inclusions de grande taille. Le matériau a une soudabilité médiocre. Cette donnée sera prise en compte dans les propositions de consolidation. Les solutions par assemblages seront à privilégier.

Par ailleurs, on constate différents niveaux de corrosion des profilés en fonction de leur localisation en hauteur sur les façades. En effet, les fers situés au droit du rez-de-chaussée et du R+1, recevant plus d'eaux de pluie, sont plus atteints avec notamment des pertes de sections. A partir du R+2, de la corrosion est présente en surface sans perte de section des profilés.

MACONNERIES DES HEBERGES

Les parois des héberges donnant à l'Est et au Sud comportent un revêtement de type mosaïque.

Des fissures sont visibles en plusieurs endroits avec des décollements de carreaux de mosaïque.



Côté Nord



Côté Sud



MENUISERIES SUR RUE

Les menuiseries en bois

Les portes-fenêtres anciennes

La plupart des menuiseries du 1^{er} au 5^e étage sont d'origine. Elles sont en bois à double vantaux, à grands carreaux avec une partition à petit bois en partie basse et parclores extérieures. Ces portes-fenêtres donnent accès aux balcons de plain-pied.

Elles sont globalement dans un état moyen avec des désordres constatés sur les pièces de jets d'eau et d'appui (absence de peinture, gonflement des bois dus à la présence d'eau). Les mastics sont partiels ou manquants surtout sur les parties basses. Les parties hautes, notamment celles comportant des parclores en bois, sont plutôt en bon état.

Certains vantaux sont voilés ou affaîssés rendant la manipulation difficile voire impossible. Il n'y a pas de joints périphériques. Les ouvrages ne sont pas totalement étanches à l'eau et à l'air.

Les verres sont simples, anciens ou modernes.

Les systèmes de fermeture sont à crémones. Un grand nombre est d'origine mais certaines ont été déposées et reposées à l'envers (il faut fermer pour ouvrir et vice-versa). Certaines menuiseries ont des crémones modernes. La majorité des quincailleries est opérationnelle.

Des traces d'infiltrations d'eau sont visibles en plafond ou au droit de linteaux, notamment sur les baies W402, S401 et S504A/B. Sur la baie W502 (au-dessus de la W402), on constate en effet la présence d'un joint silicone défectueux, les questions d'infiltrations d'eau ne semblent pas être récentes. Concernant les fenêtres S504A/B, un défaut du chéneau est en cause.

Les analyses en laboratoire indiquent que les menuiseries sont recouvertes de plusieurs couches de peinture, une succession de blancs.

Les fenêtres modernes

Les menuiseries des lucarnes du 6^e étage sont récentes. Elles sont en bois, à double vantaux sans partition de carreaux. Elles ont peut-être été installées pendant la dernière campagne de travaux sur la toiture. Néanmoins, leur état sanitaire est assez hétérogène.

L'étanchéité autour de ces baies n'est pas assurée car des infiltrations d'eau sont visibles. Par ailleurs, elles ont été posées en rénovation c'est-à-dire sans dépose des dormants anciens, ce qui explique le problème d'infiltration d'eau.



Ancien dormant

Certaines fenêtres sont déformées au niveau de leur cadre dormant, comme si la menuiserie était « trop grande » pour le tableau dans lequel elle s'insère (voir photographie ci-contre).

L'état des peintures extérieures est globalement correct au Nord et à l'Ouest mais en mauvais état au Sud, les ouvrages ne sont plus protégés de la pluie.

Les verres sont des doubles vitrages.



Les menuiseries du rez-de-chaussée sont anciennes (1950-1960 ?) mais ne sont pas d'origine. De plus, les vantaux ont été adaptés pour accueillir du double vitrage grâce à un cadre en PVC ou en aluminium (voir photographie ci-contre).

Bien que très encrassées, elles sont dans un état correct.

Des joints périphériques métalliques ou caoutchouc ont été installés mais l'étanchéité, notamment à l'air, ne semble pas totalement assurée (présence d'entrée de poussières).

Les peintures sont en bon état général.



La baie S404, façade Sud

La menuiserie est en mauvais état.

La peinture sur la face extérieure est altérée, surtout en partie basse, avec des pertes et des écailles en nombre important.

Les mastics sont très altérés également avec des manques importants en partie basse.

Les verres sont en bon état, un seul verre est cassé.

Les plombs sont en mauvais état. Ils semblent avoir été peints.

Le portail d'entrée, façade Ouest

Le portail d'entrée est dans un état correct.

La peinture est passée mais joue globalement son rôle de protection contre l'eau à part en partie basse. Des pertes et écaillures sont à constater sur les traverses basses, les tables saillantes et la partie basse de la mouluration en demi-cercle (sur le vantail droit actionné par les utilisateurs).

D'anciens percements pour des canons de serrures sont visibles et ont été sommairement rebouchés.

Les zones écaillées révèlent peu de couche de peinture. La couche plus ancienne visible est d'un bleu légèrement plus foncé.

La porte, façade Nord

La porte est en bois et en bon état.

Elle sert d'issue de secours et est équipée d'une barre anti-panique, d'un ferme-porte et de contacteurs.

Les menuiseries métalliques

Les menuiseries métalliques se situent sur les travées larges en façade Ouest et Sud. Elles sont globalement dans un état moyen.

Les ouvrages situés dans les étages les plus élevés sont plus affectés par les phénomènes de corrosion sur les parties basses. Sur quelques ouvrants, les pièces de jets d'eau ont disparu, ne favorisant pas l'évacuation de l'eau. Des traces d'infiltrations d'eau sont visibles.

Les protections solaires

Plusieurs baies sont équipées de stores déroulants extérieurs en toile.

L'état des ouvrages est hétérogène. Certains semblent en bon état pendant que d'autres sont hors d'usage.

Les stores au droit des travées larges sont ancrés dans la maçonnerie moulurée altérant ainsi la lecture du décor.

Les trous des anciens stores sur la majorité des baies est toujours visible, ils n'ont pas été rebouchés.

MENUISERIES SUR COUR

L'état des menuiseries est hétérogène.

Celles situées en façade Est sont protégées des vents dominants et sont plutôt en bon état.

Au Nord et au Sud, les fenêtres des escaliers sont en plus mauvais état. Courbe, elles ne ferment plus complètement pour la plupart (fermeture par recouvrement à doucine). Les jets d'eau sont particulièrement abîmés. Le manque d'entretien n'a pas permis de protéger les ouvrages de la pluie (absence de peinture).

Les différentes couches de peintures restant sur les menuiseries indiquent qu'elles étaient peintes en blanc, comme sur la rue. En revanche, elles ont reçu un entretien plus sommaire que côté rue (moins de campagne de remise en peinture).

FERRONNERIES

Les garde-corps en fonte (rue)

Les garde-corps sont dans un état correct.

De la corrosion est visible de façon régulière au droit des mains-courantes et sur les parties horizontales exposées à la pluie et susceptibles de retenir les eaux (ex : traverses, lisses, motifs, etc). Ces points de corrosion semblent n'être que superficiels.

Les ouvrages comportent plusieurs couches de peinture dont la dernière est de teinte proche du noir. Les analyses en laboratoire indiquent que la première couche de peinture était de teinte gris-vert foncé.

Les barreaudages (rue)

Les barreaudages sont en bon état général avec quelques points de corrosion ponctuels.

Les mains-courantes (cour)

Les mains-courantes sont dans un état moyen avec des points de corrosion et les peintures passées.

Les mains-courantes les plus anciennes ne sont presque plus protégées par la peinture qui a quasiment disparue. Par ailleurs, le nombre de couche de peinture semble avoir été assez minimal (environ deux sur les parties restantes). Leur état de corrosion des ouvrages est cependant peu avancé.

Certains ancrages sont altérés, notamment en façade Ouest où l'on constate des éclatements importants de la maçonnerie.

TOITURE

L'intervention sur la toiture n'est pas prévue dans le présent dossier. Les informations ci-dessous figurent en vue des travaux d'accompagnement à faire pour les menuiseries.

Les lucarnes

Les lucarnes semblent avoir été refaites récemment en même temps qu'une opération générale sur la toiture.

En revanche, la peinture des bois de lucarne est très altérée (perte de peinture, écailles) et ne protège plus les ouvrages. Les zones les plus affectées sont à l'Ouest et au Sud.

Des jours sont visibles entre les bois structurels de la lucarne (visibles en façade) et les anciens dormants non déposés des fenêtres. De l'eau s'y infiltre comme en témoignent les traces sur les parements intérieurs.

L'égout

L'égout est en bon état général. Il semble avoir été refait récemment.

La corniche en sous-face a fait l'objet de réparations ponctuelles, en bon état.

SOL (COUR)

Le revêtement résine de la cour est en bon état général malgré son encrassement. Il semble jouer son rôle d'étanchéité.

En revanche, il n'est pas esthétique et appauvrit l'architecture de la cour.

En sous-face, les désordres constatés sont :

- Entrées d'eau
- Fissuration des voûtaines en brique
- Corrosion des solives métalliques

D'après l'étude de BMI, la capacité portante du plancher est estimée à 150 kg/m².

BILAN DE L'ETAT SANITAIRE

Maçonnerie

Les façades sur rue

Les parements unis sont globalement en bon état mais sont érodés à cause de la présence des filets.

Les filets installés pour éviter les chutes de pierre sont trop serrés et altèrent les modillons, les consoles et les parements unis.

Les fissures visibles sont noircies et semblent donc anciennes.

Les fissures verticales au droit des trumeaux s'expliquent en grande partie par la contrainte exercée par les dalles de balcon (par effet de basculement).

Les façades sur cour

Les façades sur cour sont en mauvais état, les enduits sont faïencés en grande partie et présentent des fissures régulières correspondant à la structure métallique.

Les structures métalliques sont altérées avec un niveau de corrosion avec pertes de section sur les profilés au droit du rez-de-chaussée et R+1, et sans perte de section à partir du R+2.

Les héberges

Le revêtement mosaïque se fissurent et ne semble plus être solidaire du support par endroit. On peut également supposer que ce revêtement ne permet pas à la vapeur d'eau de s'échapper correctement de la maçonnerie support.

Menuiseries

Les façades sur rue

Les menuiseries bois et métalliques anciennes sont dans un état moyen et ne jouent plus totalement leur rôle d'étanchéité à l'eau et à l'air.

Les fenêtres récentes des lucarnes sont en bon état mais elles ont été mal posées, ce qui provoque des désordres d'infiltrations d'eau ou de déformation des ouvrages.

Les fenêtres du rez-de-chaussée sont dans un état correct mais leur modification en double vitrage est peu satisfaisante sur le plan esthétique (élargissement important des montants et petits bois en élévation).

Les façades sur cour

L'état des menuiseries est très hétérogène. Celles des escaliers et des couloirs sont particulièrement abîmées.

Un point frappant dans la circulation intérieure du rez-de-chaussée est le manque de luminosité. La lumière naturelle ne pénètre pas dans le bâtiment sauf par l'imposte coulissant dans l'axe de l'entrée.

Ferronneries

Les garde-corps des balcons (rue) sont dans un état moyen.

Les barreaudages (rue) sont en bon état général.

Les mains-courantes (cour) sont globalement en bon état.

Sol de la cour

Le plancher du sol de la cour est dans un état moyen. Le revêtement de type résine n'est pas esthétique mais semble avoir joué son rôle d'étanchéité.

Les désordres constatés sont des fissures dans les voûtains en brique et de la corrosion sur les solives métalliques.

La portance existante est de 150 kg/m² (étude BMI).

TABLEAU DES MENUISERIES

Voir tableau des interfaces

TYPES DE MENUISERIE

A : 6 vantaux (menuiseries métalliques)

B : 3 vantaux (menuiseries métalliques)

C : 2 vantaux partition basse (menuiseries bois)

D : 2 vantaux (menuiseries bois, principalement lucarnes)

E : 2 vantaux partition haute et basse (menuiseries bois, rez-de-chaussée)

F : 2 vantaux partition haute (menuiseries bois, rez-de-chaussée)

H : 2 vantaux partition centrale (menuiseries bois, cour)

i : 1 vantail avec différentes déclinaisons de partition (menuiseries bois, cour)

DEFINITION DES ETATS SANITAIRES

L'état des ouvrages sont définis selon les niveaux de dégradations suivants.

Bon état (même si les ouvrages sont encrassés)



Etat moyen



Mauvais état

