MARS 2026

DEVIS N° ING-CA-26-0047-R01-A

RAPPORT

INSPECTION VISUELLE
Audit et Conseil
-
CCI DE NICE
-
Bâtiment CROWN
21 Avenue Simone Veil
06200 Nice

A la demande et pour le compte du

CCI NICE COTE D'AZUR

20 boulevard Carabacel

CS 11259

06005 Nice

SOMMAIRE

1. PLAN DE SITUATION 3

2. CONTEXTE 4

2.1 CONTEXTE GENERAL DE LA MISSION 4
2.1 MISSION DETAILLEE – OBJECTIFS – LIMITES DE LA MISSION D'ASTER BTP 4

3. INVESTIGATION SUR SITE 5

3.1 INSPECTION VISUELLE BATIMENT THE CROWN 5
3.1.1 DESORDRES AU NIVEAU DU R-2 5
3.1.2 DESORDRES AU NIVEAU DU R-1 7
3.1.3 DESORDRES AU NIVEAU DU R+3 14
3.1.4 CAPACITE PLANCHER BAS DU RDC 15
3.2 INSPECTION VISUELLE PARKING 17

4. SYNTHESE ET CONCLUSION 19

AGENCE CÔTE D'AZUR

29 BIS AVENUE DES PALMIERS,
06100 NICE
04 93 80 64 97

REFERENCES DE L'OPERATION

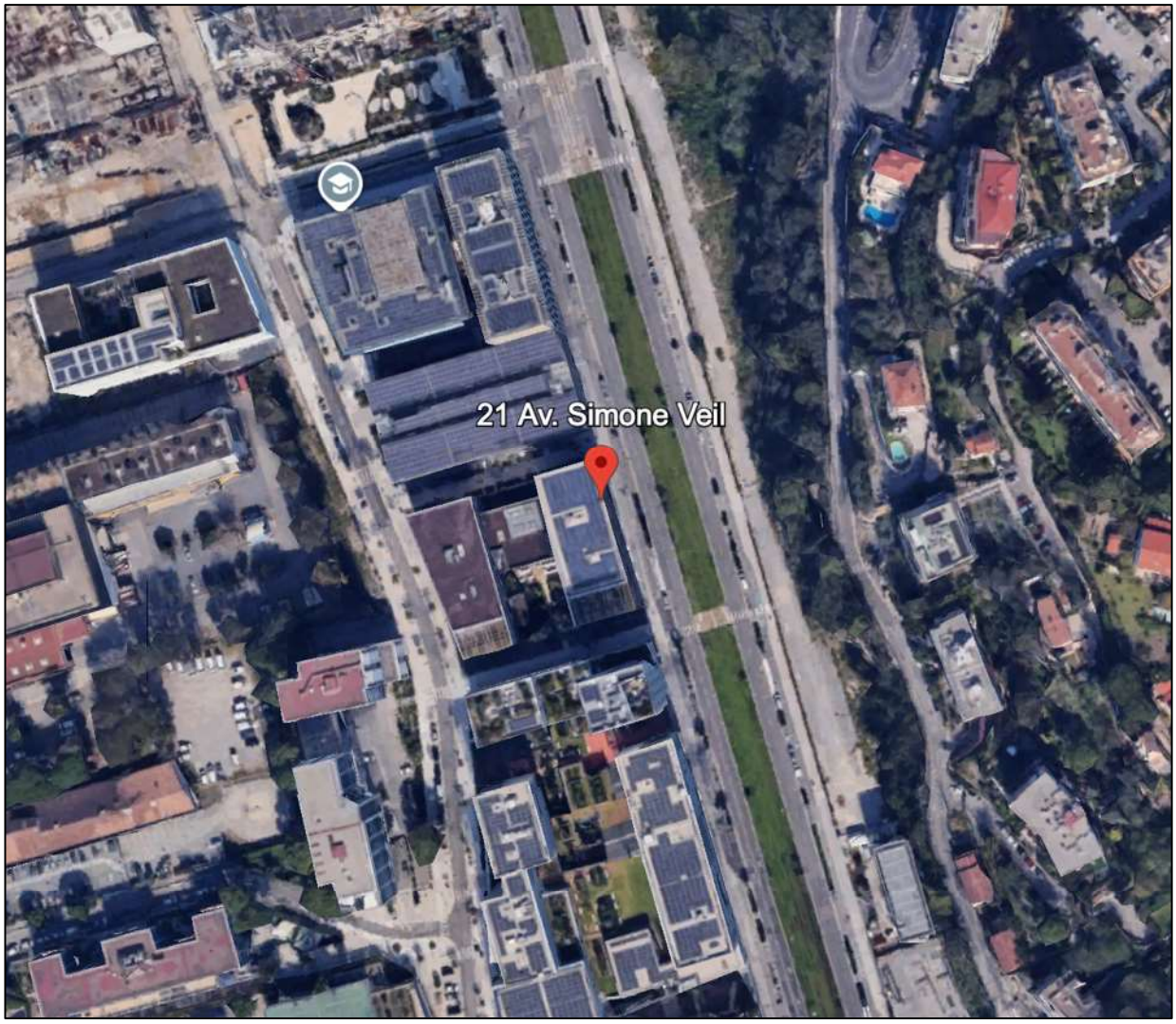
Référence devis	COM-CA-26-0079-D-A
Nom de l'opération	THE CROWN
Localisation	NICE
Client	CCI NICE COTE D'AZUR
Interlocuteur	M. DANTE
Rapport	INSPECTION VISUELLE



Émetteur	Type	Réf	Phase	Ind.	Date	Nb pages	Rédigé	Approuvé
ASTER BTP	ING	CA-25-0220	R01	A	30/03/2026	21	NV	FG

I. PLAN DE SITUATION

Le bâtiment concerné par la mission se situe au 21 de l'avenue Simone Veil à Nice.
La vue satellite du site est définie ci-dessous :



2. CONTEXTE

2.1 Contexte général de la mission

A la demande et pour le compte de la CHAMBRE DE COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE, représenté par M. DANTE, ASTER BTP a été sollicité pour réaliser une mission d'inspection visuelle, audit et conseil du bâtiment THE CRONW à Nice.

Cette mission sera réalisée en partenariat (co-traitance) avec le BET SCEC (pour les parties étanchéité et aménagement intérieurs) et le BET Le BE (pour les diagnostics techniques des systèmes de ventilation, de production d'ECS, chauffage et climatisation)
Les rapports rédigés par ces bureaux d'études ne sont pas référencés dans le présent document.

2.1 Mission détaillée – Objectifs – Limites de la mission d'ASTER BTP

La mission est limitée à une visite sur site, à une inspection visuelle (relevé des altérations visibles), à une campagne de détection radar et à un mini rapport de type compte rendu de visite. Il s'agit d'une mission d'AMO relative à la partie structure des bâtiments (bureaux et parking aérien).

En fonction des projets de réaménagement de certaines zones pouvant avoir un impact sur les structures, il pourra être donné un avis.

3. INVESTIGATION SUR SITE

Les investigations sur site peuvent être présentées en deux grandes parties :

1- Inspection visuelle du bâtiment THE CROWN ;
2- Inspection visuelle du parking extérieur attenant.

3.1 Inspection visuelle bâtiment THE CROWN

Dans son ensemble, la structure du bâtiment est saine notamment au niveau des zones de bureaux. Les principaux désordres constatés se situe au niveau du plancher haut du parking au R-1, au niveau du plancher bas du parking au R-2 et au niveau de la dalle basse du local technique au R+3.

3.1.1 *Désordres au niveau du R-2*



Plan de présentation des zones de désordre : R-2

Localisation / Ouvrage visité	Parking R-2
Constat	
Présence d'infiltration d'eau et de remontée capillaire	
Photos	
1 	2 

Le joint de dilatation se met en charge en partie basse. Compte tenu des désordres supérieurs, une origine probable de ces venues d'eau est à rechercher dans le traitement de l'étanchéité du joint de dilatation au niveau RdC.

3.1.2 *Désordres au niveau du R-1*



Plan de présentation des zones de désordre : R-1

Localisation / Ouvrage visité	Parking R-2

Constat

Voir légende au niveau des photos

Photos



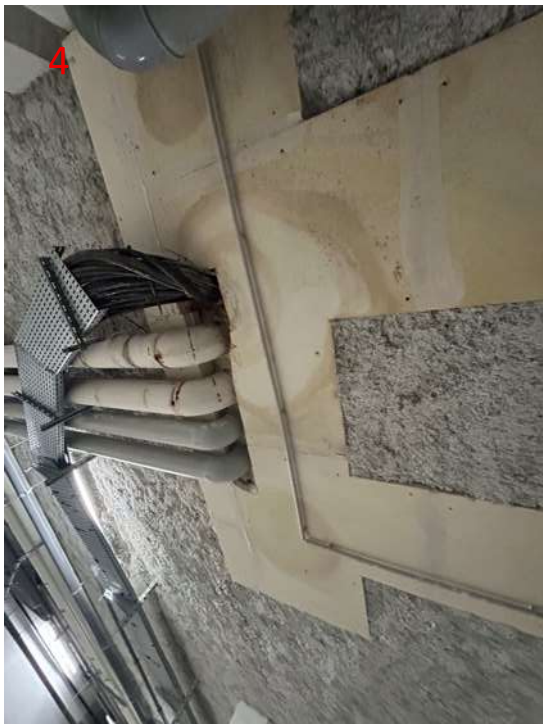
Taitement du JD



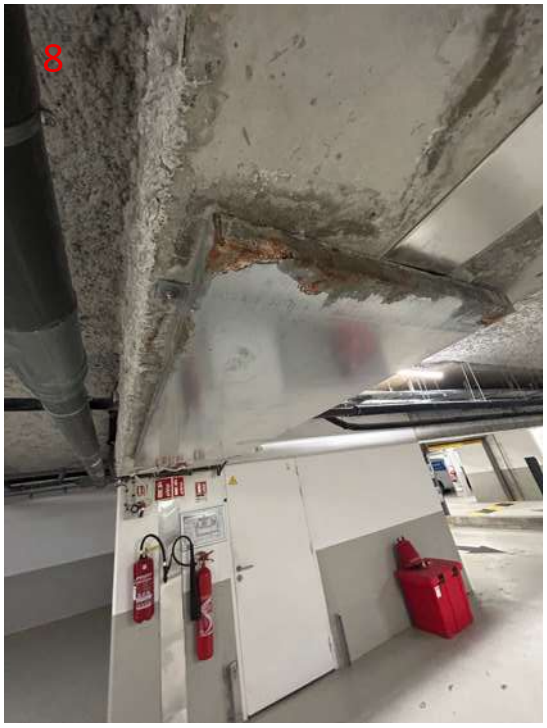
Pénétration d'eau depuis l'extérieur

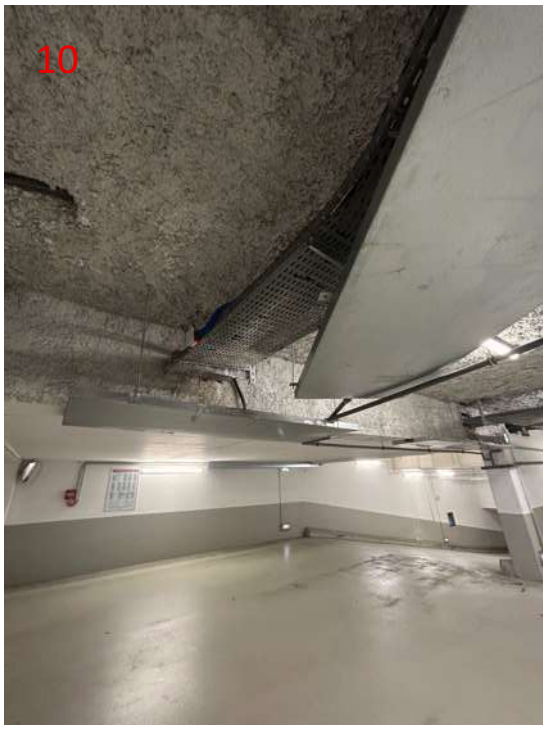


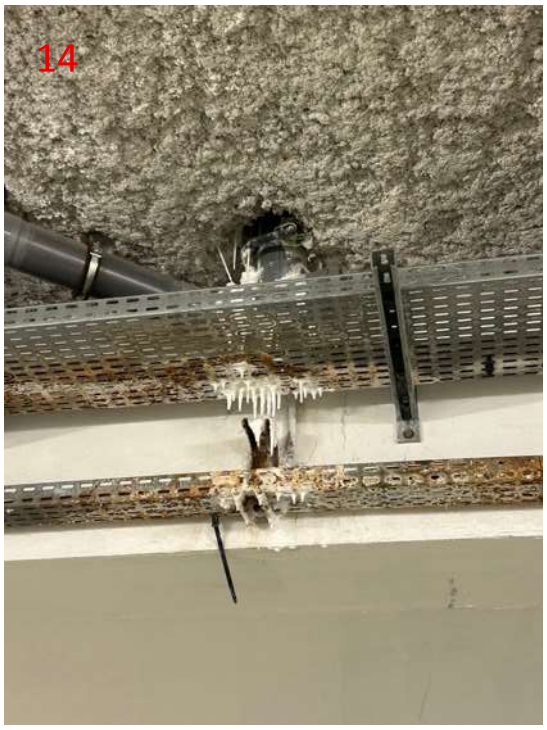
Légère fissure au niveau du voile



Infiltration d'eau

	
Traitement du JD et flocage	*Infiltration d'eau au niveau du JD*
	
Infiltration d'eau au niveau du JD	*Infiltration d'eau au niveau du JD*

	
Infiltration d'eau	*Infiltration d'eau*
	
Infiltration d'eau	*Infiltration d'eau*

	
Infiltration d'eau	*Infiltration d'eau*
	
Infiltration d'eau	*Infiltration d'eau*



Fissure au niveau du voile



Fissure au niveau du voile



Infiltration d'eau



Infiltration d'eau



Infiltration d'eau



Infiltration d'eau



Infiltration d'eau provenant de la jardinière du dessus

3.1.3 *Désordres au niveau du R+3*

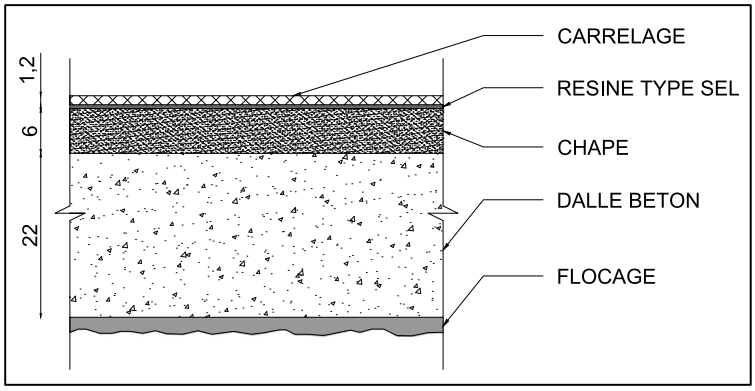


Plan de présentation des zones de désordre : R+3

Localisation / Ouvrage visité	Parking R+3
Constat	
Fissuration au niveau de la chape	
Photos	
	

3.1.4 *Capacité plancher bas du RdC*

Les zones de désordre en plancher haut du R-1 sont principalement localisés au niveau des pénétrations des réseaux d'évacuation.
La reconnaissance du complexe de sol au niveau des cuisines a permis de mettre en évidence la présence d'une résine d'étanchéité de type SEL y compris au niveau des remontées.
Une absence de traitement de certaines traversées de plancher a été constatée et est source d'infiltration d'eau au niveau inférieur.

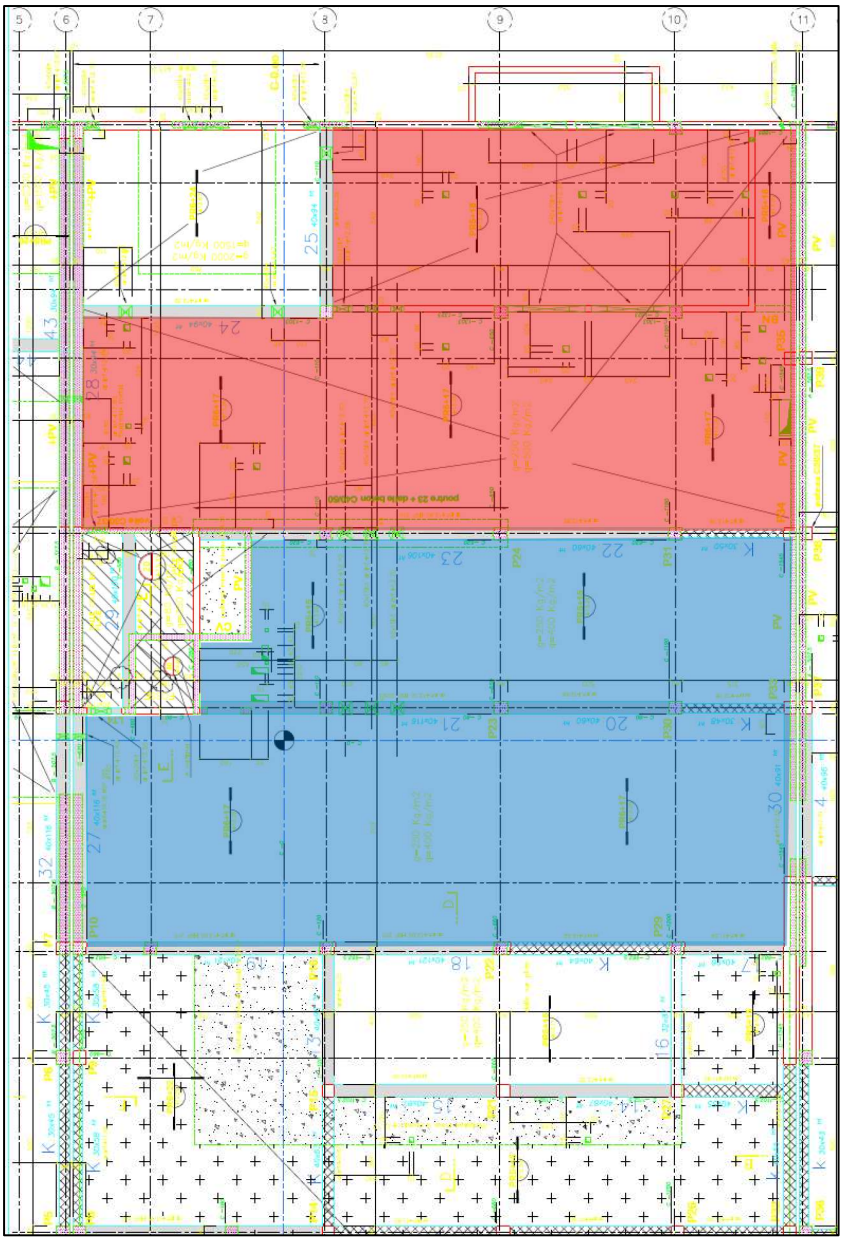


Coupe type du plancher de la cuisine

Dans l'objectif d'agrandir la zone de cuisine, l'analyse des documents transmis a permis de déterminer la charge d'exploitation théorique du plancher bas du RdC au niveau du bâtiment C.

La cohésion de la chape est à vérifier par rapport aux exigence des produits envisagés pour les éventuels futurs réaménagements.

Le plan ci-dessous illustre les charges d'exploitation présentes dans les différentes zones :



Plan de repérage des charges d'exploitation

Légende :

- Charge d'exploitation de 500 kg/m^2
- Charge d'exploitation de 400 kg/m^2

Les charges permanentes prise en compte sont de 250 kg/m^2.

3.2 Inspection visuelle parking

Une inspection visuelle au niveau du parking attenant au bâtiment THE CROWN a été réalisé.
La présentation des désordres constatés sont présentés dans le tableau ci-après :

<table>
<tr><th>Localisation / Ouvrage visité</th><td>Parking</td></tr>
<tr><th colspan="2">Constat</th></tr>
<tr><td colspan="2">Voir légende au niveau des photos</td></tr>
<tr><th colspan="2">Photos</th></tr>
<tr><td>
Coulure d’eau de pluie le long du garde-corps béton – Trace de rouille supposée de l’ouvrage du dessus</td><td>
Epaufrure béton au niveau du pied de fixation</td></tr>
</table>

	
Forte présence d'humidité avec mousse au niveau du mur de la cage d'escalier	Présence d'humidité au niveau de la poutre de rive

Des lignes radar ont été passées sur l'ensemble des voiles périphériques du parking.
Le tableau ci-dessous présente la moyenne des enrobages des aciers présents à chaque niveau :

NIVEAU	ENROBAGE
Niveau 6	16 mm
Niveau 5	20 mm
Niveau 4	18 mm
Niveau 3	17 mm
Niveau 2	23 mm
Niveau 1	30 mm

Les mesures présentées ci-dessus comportent en l'absence de sondage d'étalonnage une part d'incertitude.

Cependant, ces enrobages sont faibles et inférieurs aux valeurs normatives.

4. SYNTHESE ET CONCLUSION

Nos différentes inspections visuelles et analyses documentaires ont permis de mettre en évidence les constations suivantes :

BATIMENT THE CROWN :

- D'une manière générale, la structure du bâtiment est saine ;

- Au R-2, un flash d'eau est présent au niveau du sol. Les deux causes probables sont les suivantes :
  - Infiltration d'eau par le dessus via le joint de dilatation ;
  - Remontée capillaire en pied d'ouvrage.

- Au R-1, les désordres observés sont les suivants :
  - Présence de fissure au niveau de voiles et principalement au niveau des ouvertures et passages de réseaux ;
  - Infiltration d'eau localisée sous la surface de la cuisine. Et plus précisément au niveau des traversées de dalles par les canalisations ;
  - Infiltration d'eau au niveau des joints de dilatation et notamment celui entre la jardinière et le bâtiment B.

- Au RdC, l'analyse des documents transmis montre que le plancher de la cuisine professionnelle accepte une charge d'exploitation théorique de 500 kg/m^2. La zone de service et la partie de restauration (tables et chaises) se trouvant devant la zone de cuisine, accepte une charge d'exploitation théorique de 400 kg/m^2.
  Une étude complémentaire pourrait être réalisée afin de vérifier si cette dernière zone peut accepter une charge d'exploitation de 500 kg/m^2, notamment après définition du complexe de charges permanentes.
  En tout état de cause, des renforcements par plats carbones peuvent être envisagés afin d'atteindre la charge d'exploitation désirée.

- Au niveau du R+3, la chape de protection au niveau du local technique présente un faciès de fissuration hétérogène. Les fissures étant situées au-dessus de la dalle, elles ne correspondent pas à de la fissuration par flexion.

Les travaux à entreprendre au niveau de ce bâtiments sont les suivantes :

- Reprise du traitement des étanchéités des JD entre les Bâtiments A et C et C et B au niveau des parties végétalisées en RDC, compris excavation des terres au niveau de la cour intérieure et toutes sujétions. Soit environ 70 ml évalué à 15 000 € HT. Ces désordres ont été recensés dans le rapport EURISK.

- Selon les investigations et le rapport de la société SCEC, le complexe étanchéité des parties végétalisées est non conforme mais à ce jour non fuyard. Il pourrait être judicieux lors du traitement des joints de dilatation de reprendre l'entièreté du complexe. Cette prestation est chiffrée dans le rapport SCEC.

- Dépose des équipements et aménagements des actuelles cuisines (non chiffré).

- Dépose de tous les revêtements de sol et de la chape de la zone cuisine réfectoire (Bâtiment C), pour mise en œuvre d'une étanchéité, avec traitement spécifique des points singuliers (platines, remontées béton…), pose d'une nouvelle chape et du carrelage adapté. Cette prestation est chiffrée dans le rapport de la société SCEC. Ces désordres ont été recensés dans le rapport EURISK.

- Les aménagements projetés de la future cuisine nécessitent en partie d'augmenter la charge d'exploitation des zones dimensionnées à 400 daN/m^2 pour les passer à 500 daN/m^2. Les travaux projetés consistent donc à réaliser les tâches suivantes :
    - Consignation des réseaux dans l'emprise,
    - Dépose des chemins de câble et des réseaux,
    - Dépose des flocages,
    - Préparation de la surface béton (ponçage),
    - Essais de cohésions,
    - Études d'exécution des renforcements,
    - Renforcement par ajouts d'armatures carbone collées,
    - Remise en place du flocage,
    - Remise en place adapté des chemins de câble et réseaux.

  La surface concernée par ces travaux est de l'ordre de 280 m^2.

PARKING :

Le parking adjacent au bâtiment THE CROWN est un ouvrage en béton armé non protégé ni revêtu.
Les principaux désordres repérés sont de légère trace d'humidité, dû notamment à l'absence de protection.
Les passages de lignes radar ont permis de mettre en évidence que l'enrobage des aciers varie entre 15mm et 30mm.

Ces valeurs sont inférieures aux valeurs normatives et conduisent à amoindrir la durée de vie de l'ouvrage.

En l'absence de protection (toiture, résine d'étanchéité, peinture, …), une alternance de temps d'humidité importante et de période plus sèche, va être plus favorable à l'évolution plus rapide du front de carbonatation. Dès lors que le front de carbonatation sera au niveau des aciers, ces derniers seront dans les conditions nécessaires pour que le phénomène de corrosion puisse débuter.
Afin de retarder le phénomène de corrosion, il serait judicieux de mettre en œuvre une protection sur les ouvrages actuellement à l'air libre et soumis aux intempéries.

En l'absence de plan, les surfaces à traiter préventivement seraient de l'ordre de 15 000 m^2. Le traitement consisterait à un nettoyage haute pression des bétons brut pour application d'une peinture de type silane

FIN DU DOCUMENT

	Rédacteur	Relecteur
AGENCE CÔTE D'AZUR 29 BIS AVENUE DES PALMIERS, 06100 NICE 04 93 80 64 97	*Nicolas VIDEAU*	*Frédéric GERENTE*