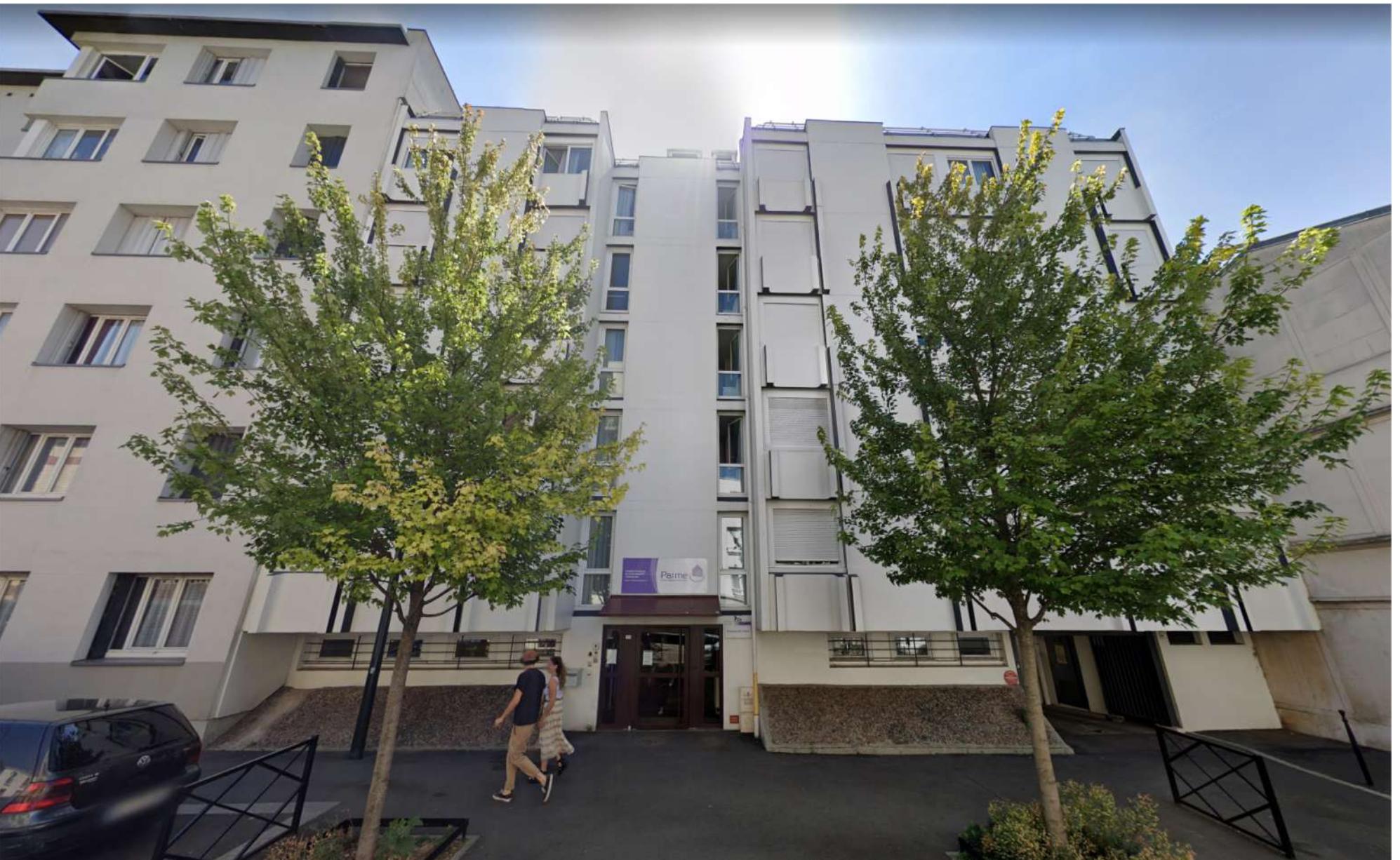




ICF HABITAT LA SABLIÈRE
24 rue de Paradis
75490 PARIS CEDEX 10

RÉHABILITATION D'UN FOYER

36 rue de Neuilly - 92110 Clichy la Garenne



CUADRA Architectes
126 avenue Jean Jaurès
92140 CLAMART
Tél: 01 49 77 88 92

L'ARCHE Bureau d'études
205 rue Pierre Brossolette
93160 NOisy-le-GRAND
Tél : 01 43 05 55 11



PHASE DIAGNOSTIC
23/07/2021

Ce document comporte 32 pages

1 / PRÉSENTATION DU SITE

- A. Abords et environnement
- B. Situation réglementaire
- C. Accessibilité et performances

2 / CLOS ET COUVERT

- A. Façades
- B. Toitures et terrasses
- C. Menuiseries extérieures
- D. Serrurerie
- E. Planchers bas

3 / PARTIES COMMUNES

- A. Halls et circulations
- B. Tisanerie
- C. Sanitaires
- D. Laverie
- E. Locaux collectifs

4 / PARTIES PRIVATIVES

- A. Chambres
- B. Logement gardien

5 / ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

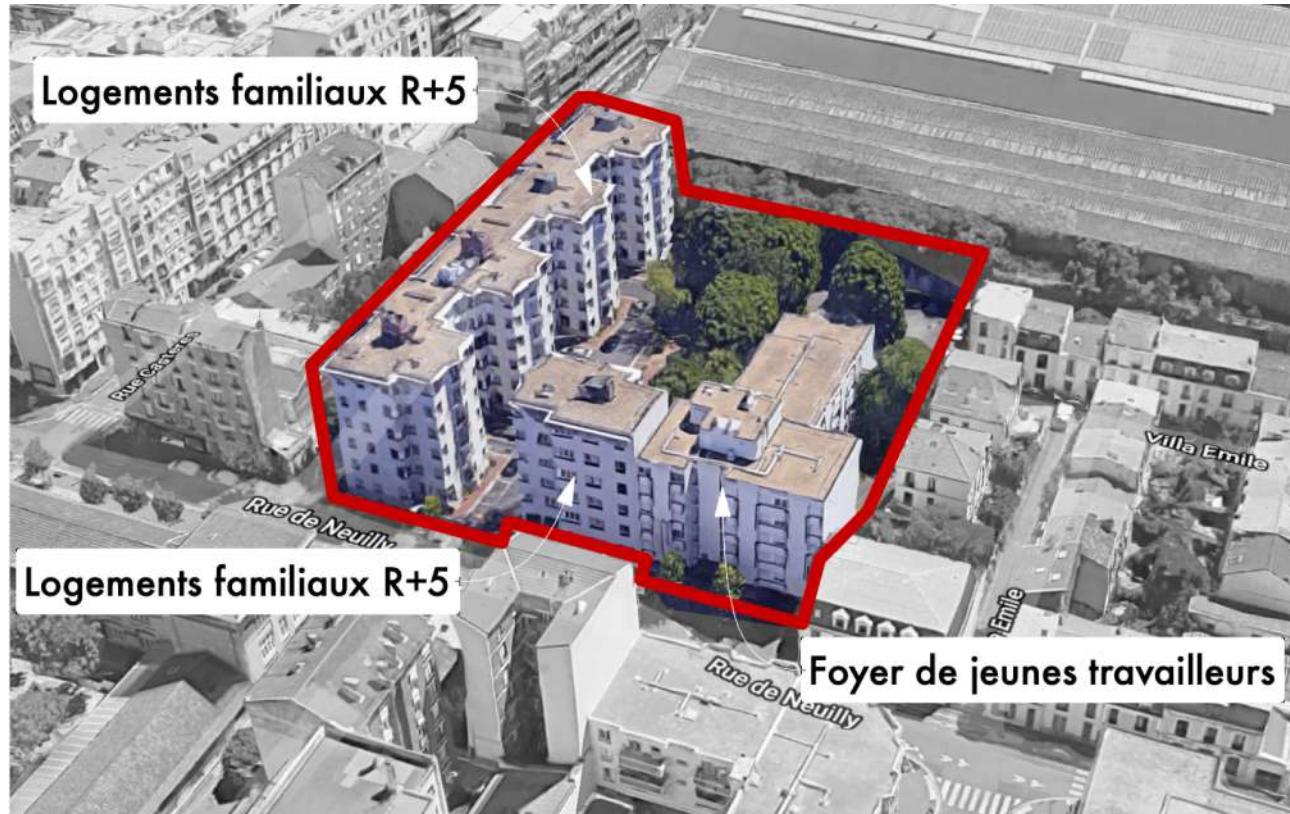
- A. Ventilation
- B. Chauffage et ECS
- C. Équipements techniques des chambres
- D. Électricité des parties communes

6 / SÉCURITÉ INCENDIE

7 / AMIANTE

1 / PRÉSENTATION DU SITE

A- ABORDS ET ENVIRONNEMENT



Le projet est situé sur une unité foncière composée de 2 parcelles, l'une dédiée à des bâtiments familiaux en R+5, l'autre à un foyer d'hébergement de jeunes travailleurs.

Le projet concerne le Foyer, construit en 1978, situé au 36 rue de Neuilly à Clichy la Garenne. Ce Foyer qui comporte actuellement 112 chambres et un logement de fonction, accueille, entre autre, des jeunes actifs, des alternants, des cadres SNCF en formation, ou des salariés en mobilité etc..

Il est situé dans une zone urbaine dense à proximité de la Seine et du pont de CLICHY et à moins de 500m de la gare.

Cette zone est en pleine mutation urbaine et architecturale. La commune de Clichy a pour objectif d'apporter plus de mixité urbaine en lançant des programmes de logements, bureaux et équipements publics.

Son emplacement et son environnement calme sont des atouts majeurs dans la valorisation de cet équipement.



Le terrain est situé entre l'emprise SNCF Mobilités au sud et la zone résidentielle à faible densité "Villa Emile" à l'Ouest.

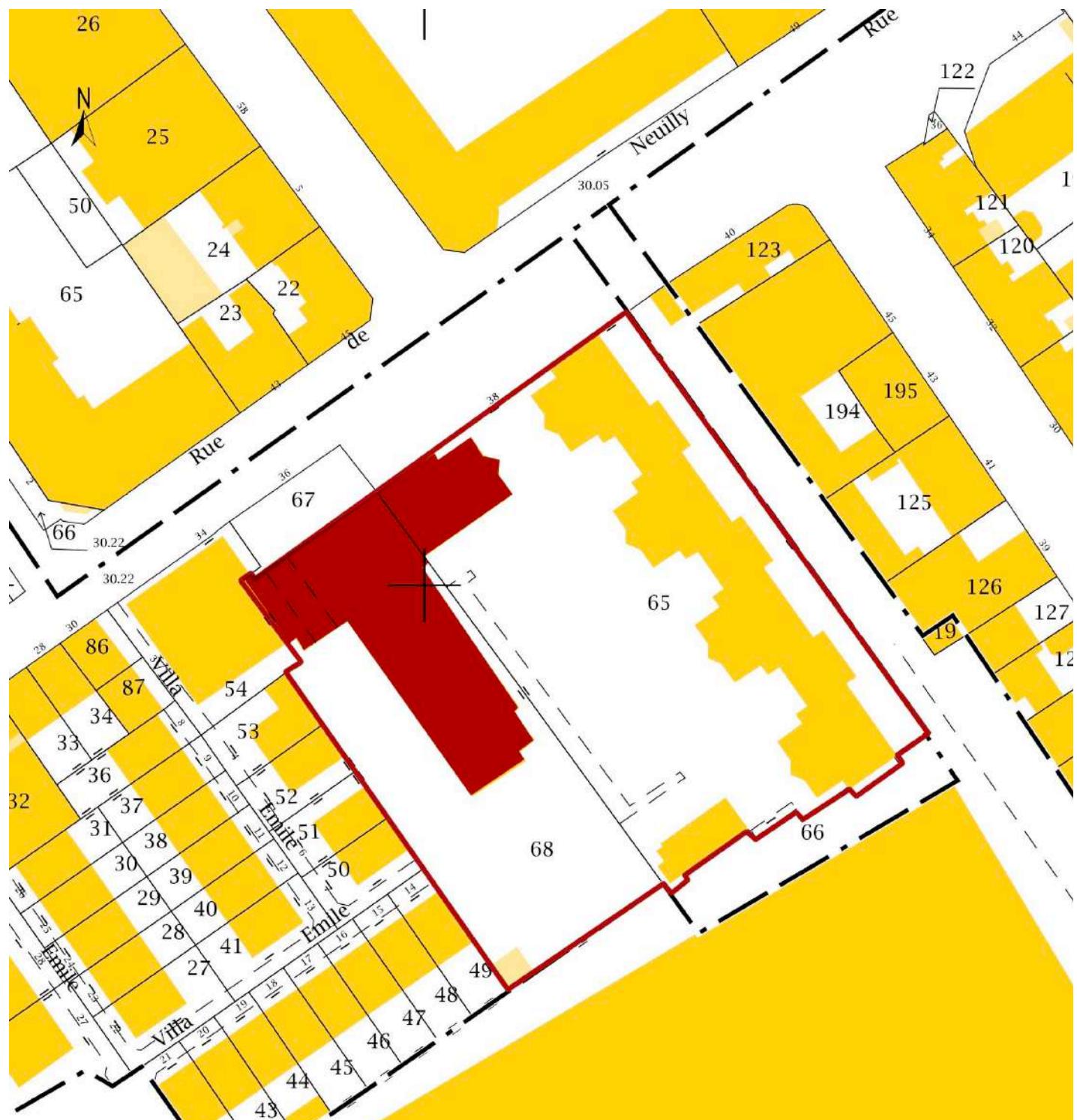
Le bâtiment en forme de « T » comporte 5 niveaux sur rue et 3 niveaux sur l'arrière. Il est accessible aux piétons et aux véhicules depuis le n°36 de la rue de Neuilly.

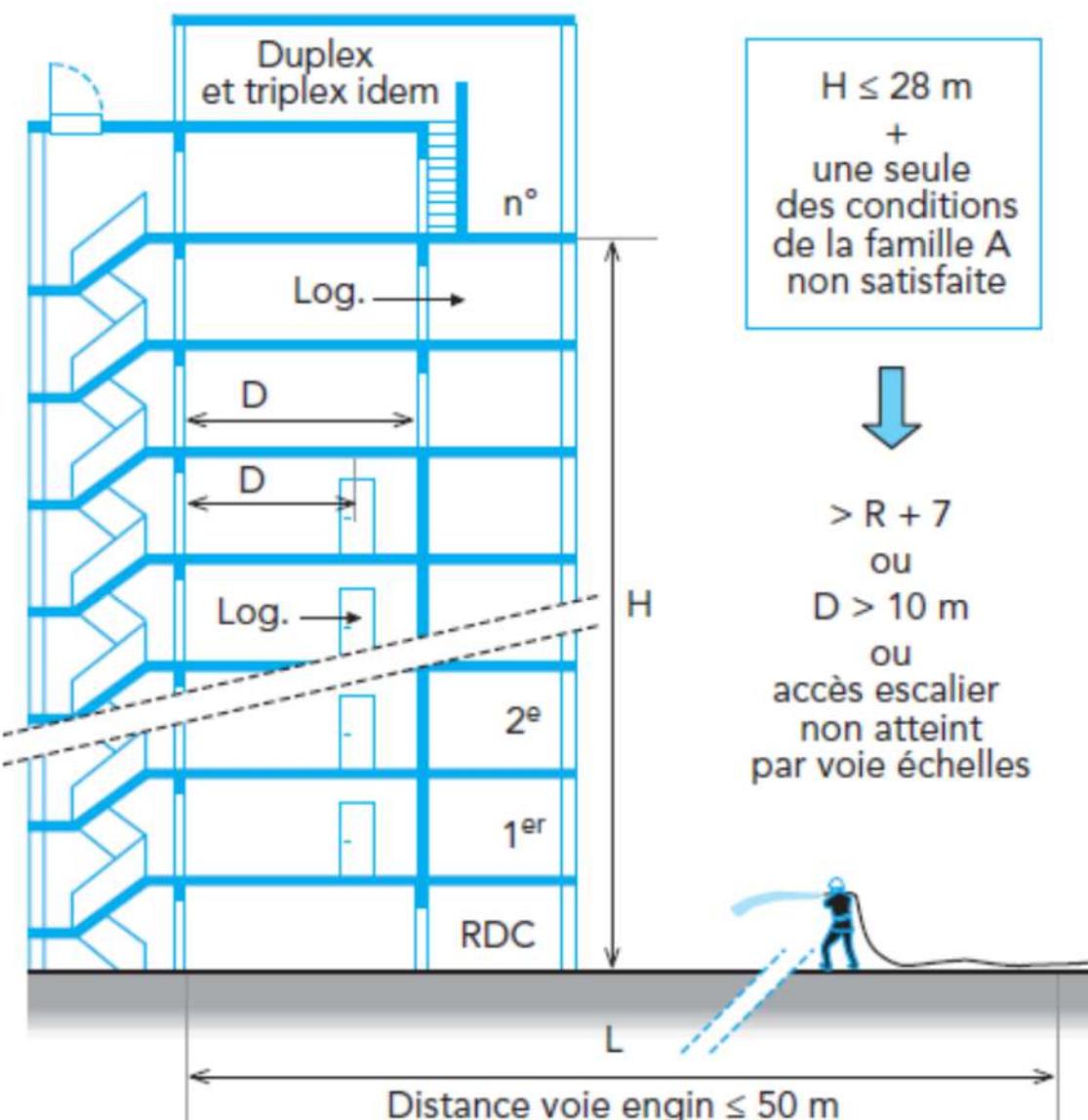
Le terrain est pourvu de 16 places de stationnement situées contre la limite séparative ouest et d'un abri vélo en fond de parcelle.

La bâtiment présente une architecture marquée par la présence d'éléments en béton préfabriqués sur les allèges de fenêtres.

La présente étude prend en compte l'ensemble de l'unité foncière afin de s'intégrer au mieux à l'environnement proche et bénéficier d'avantages d'un point de vue urbanistique. Cela permet également de mutualiser les espaces fonctionnels tels que le stationnement.

B- SITUATION RÈGLEMENTAIRE





2- SÉCURITÉ INCENDIE

Le bâtiment réunit les conditions suivantes :

- Il présente une hauteur globale inférieure à 28 mètres.
- Il est constitué d'un rez-de-chaussée plus 5 niveaux, soit, inférieur à R+7.
- La distance entre l'accès aux logements et la cage d'escalier est supérieure à 10 mètres.
- La résidence est accessible aux engins de secours par la Rue de Neuilly.

Aussi, au titre de la réglementation incendie de l'arrêté du 31 janvier 1986, **le bâtiment est classé dans la 3e famille B**.

A ce titre, toutes les mesures envisagées pour la restructuration du bâtiment devront respecter les prescriptions de l'arrêté.

3- AMIANTE

Un diagnostic Amiante a été réalisé dans le cadre de la vente du bien. Des prélèvements ont été réalisés dans les logements, locaux communs, sanitaires et la chaufferie. Certains matériaux prélevés se sont relevés positifs. L'ensemble de la résidence n'a pas été testé. Nous préconisons des diagnostics complémentaires, notamment sur les parties communes, les façades, les revêtements extérieurs de la cour et la toiture terrasse.

C- ACCESSIBILITÉ - PERFORMANCES

RAPPEL DES FONDAMENTAUX

Suivant le montant des travaux de l'opération, certaines réglementations deviennent applicables dans leur ensemble à savoir :

- La réglementation handicapée, applicable à partir d'un montant de travaux \geq à 80% du montant du coût de la construction.
- La réglementation thermique globale, à partir d'un montant de travaux de rénovation énergétique et coût induits \geq à 25% du montant du coût de la construction pour un bâtiment datant d'après 1945 et d'une SHON supérieure à 1000 m².

COUT DE LA CONSTRUCTION = Indice du coût de la construction * SHON

CALCUL DU COUT DE L'OPERATION :

Indice du coût de la construction valeur au 4e trimestre 2020: 1795 € HT/m² shon

SHON du bâtiment = 2801m² (La SHON n'étant pas connue à ce jour, une 1ère approximation du calcul a été faite à partir des plans fournis par ICF HABITAT LA SABLIERE)

Soit : Montant du coût de la construction du site = 5 002 665€HT

CALCUL DU SEUIL DE L'APPLICATION DE LA REGLEMENTATION PMR:

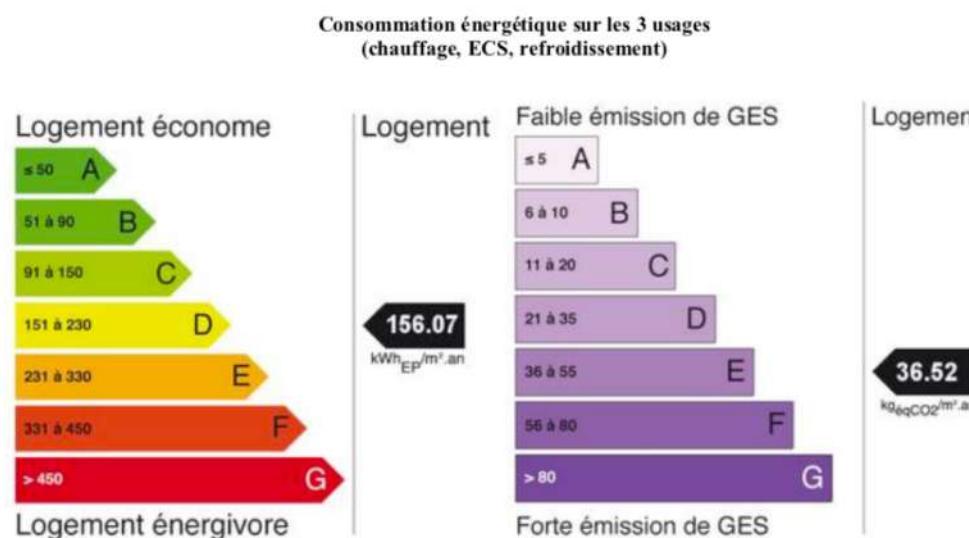
Soit : Seuil d'application de la réglementation accessibilité PMR = 4 022 236€HT

Montant des travaux estimés dans le programme de ICF HABITAT : 3 888 166€HT

► La réglementation PMR n'est donc pas applicable sur l'opération de modernisation

SEUIL DE L'APPLICATION DE LA RTEx GLOBALE:

► La Shon est supérieure à 1000m², le coût des travaux dépasse 25% de la valeur du bien et la construction date d'après 1985, la Rtex Globale donc applicable



PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET CERTIFICATIONS

Un diagnostic de performances énergétique a été réalisé dans le cadre de la vente du bien. Celui-ci indique une consommation de 156KWhep/m².an ainsi que des émissions de 36,52KgCO₂/m².an

Une étude thermique sera réalisée afin d'améliorer les performances thermiques du bâtiment et d'atteindre les objectifs de certification souhaitée par ICF HABITAT.

A. FAÇADES



Le bâtiment est composé de voiles en béton préfabriqué peint (épaisseur moyenne 16cm). Il est agrémenté de profils préfabriqués créant ainsi des reliefs sur les façades. Les tranches de ces profils sont peintes en noir afin d'accentuer ce relief.

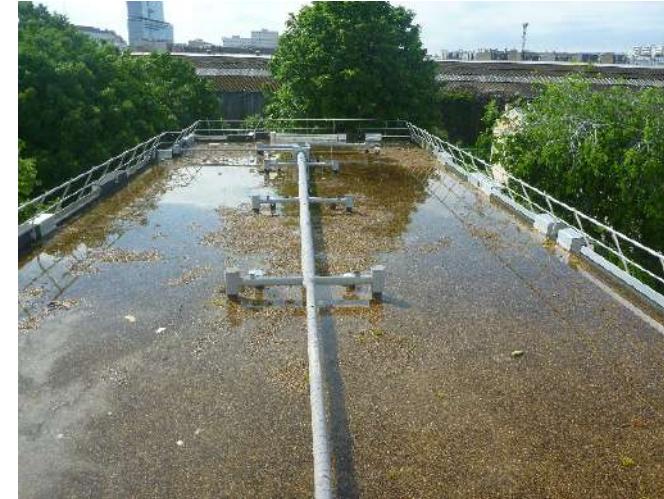
Les pieds de façades côté rue sont pourvus de socles béton en pente. Ces socles sont recouvert d'un parement gravillonné.

Il n'est pas constaté de désordre apparent. Le RPE récemment appliqué est en bon état général. Les façades sont isolées par un complexe intérieur 80 mm + 13 mm. La nature de l'isolation n'est pas connue.

Performances thermiques et techniques

L'ensemble des façades et pignons présentent des caractéristiques thermiques moyennes, du fait de la présence d'un isolant intérieur 8 cm.

Ce type d'isolation favorise l'apparition de moisissures et cueillie de plafonds et pourtours de baies, toutefois non constatés au cours de la visite. Ces ponts thermiques sont également source d'inconfort thermique pour les résidents, du fait de planchers froids le long des façades.



B. TOITURES ET TERRASSES

L'immeuble est composé de 5 niveaux sur rue et 3 niveaux sur cour. Ces niveaux sont surmontés d'une toiture terrasse pourvue d'une étanchéité gravillonnée sur isolant (épaisseur inconnue).

Des infiltrations dans les locaux des derniers niveaux sont constatées. Les toitures présentes les désordres suivants :

- Végétalisation développée dans les gravillons
- Toiture en charge, les naissances EP étant obstruées
- Etanchéité des relevés défaillantes en plusieurs points, des travaux de réparation récents sont constatés
- Les reliefs de façades imposent des différences de niveaux dans le traitement des relevés, ce qui est source de fuite

Une partie de la toiture R+5 est occupée par le local chaufferie. Ce local est pourvu d'une toiture terrasse autoprotégée.

Le reste de la terrasse est occupé par les caissons et trainasses VMC.

Il existe actuellement des garde-corps de sécurité fixés à l'anglaise sur les relevés d'étanchéité et en façade. Certains fixations sont manquantes ou endommagées.

Les escaliers sont munis d'un lanterneau de désenfumage dont le système d'ouverture semble obsolète

PRÉCONISATIONS

- Renforcement de l'isolation des toitures terrasses par mise en place d'un isolant de type polyuréthane 120 mm $R = 5,50 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$, après dépose du complexe existant.
- Remplacement des garde-corps de sécurité
- Remplacement du lanterneau de désenfumage



C. MENUISERIES EXTÉRIEURES

Les menuiseries extérieures sont des châssis réhabilitation PVC double vitrage 4/12/4 mis en œuvre en 2004. Il n'est pas constaté de désordre particulier sur ces ouvrages.

Toutes les baies des logements sont pourvues de volets roulants PVC, commandés par manivelle intérieure, au même titre que les locaux communs du RDC.

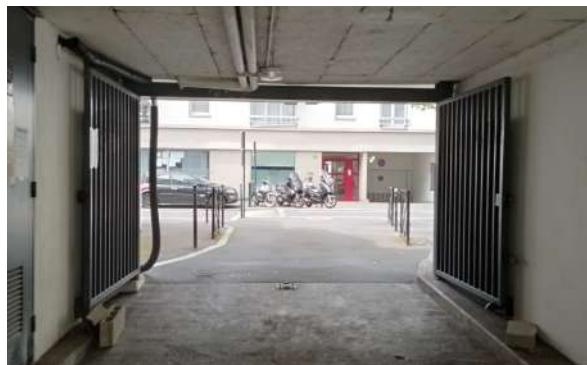
Les entrées d'air existantes sont positionnées en coffres de volets roulants, ou dans les ouvrants pour les baies qui ne disposent pas d'occultations.

Les locaux techniques du RDC sont munis de fenêtres PVC à soufflet.

Performances thermiques et techniques

Les ouvrants sont posés en réhabilitation sur bâti conservés.

L'ensemble des menuiseries extérieures présentent des caractéristiques thermiques correctes, bien que non optimales.



D. SERRURERIE

Les fenêtres des locaux communs à RDC sont munis de grilles barreaudées.

L'ensemble vitré du hall est en acier thermolaqué avec un vitrage feuilleté.

L'entrée de l'immeuble est protégée par un auvent métallique en état d'usure.

La cour est accessible depuis un portail barreaudé situé au niveau du porche. Ce portail est en bon état.

Les ventilations en façades sont habillées de grilles à ailettes présentant quelques traces d'usure.

Les locaux techniques situés en terrasse sont équipé de portes métalliques en mauvais état et non conforme.

Les garde-corps de l'escalier de secours n'est pas conforme à la réglementations.

PRÉCONISATIONS

- Remplacement des menuiseries extérieures par des blocs baies à volets roulants intégrés à commande manuelle, $U_w=1.4 \text{ W/m}^2\text{K}$, pose en réhabilitation sur bâti existants conservés.
- Remplacement des fenêtres des locaux communs à RDC
- Remplacement de l'ensemble des grilles de ventilation
- Remplacement des portes des locaux techniques
- Remplacement du garde-corps de l'escalier de secours



E. PLANCHERS BAS

Les planchers bas des locaux à RDC donnent sur vide-sanitaire. La hauteur du vide sanitaire est d'environ 60 cm.

Les collecteurs EU/EV/EP cheminent dans ce volume. Ils sont en fonte et présentent des signes de corrosion importants. La sous-face des planchers en béton est isolée par panneaux de FIBRALITH (épaisseur inconnue), en bon état de conservation.

Les planchers bas sur extérieur sont les suivants :

Le long de la rue de Neuilly, dû au retrait de façade à RDC : niveau d'isolation inconnu
Sur extérieur dans l'emprise du porche : isolation réalisé par panneaux FIBRALITH ép. Inconnue, dito vide-sanitaires.

Performances thermiques et techniques

Les planchers bas donnant sur extérieur ou locaux non chauffés sont faiblement isolés, toutefois, il ne nous a pas été rapporté de problème d'inconfort.

PRÉCONISATIONS

- Renforcement de l'isolation des planchers bas par ajout de flocage de panneaux isolant / flocages en vide sanitaires
- Renforcement de l'isolation des planchers bas par complexe isolant laine minérale 20 cm + plaque GLASROC, pour les zones sur extérieur.



A. HALL ET CIRCULATIONS

Le hall ainsi que le réfectoire/cuisine présentent un sol dur en carrelage petit carreaux. Le sol des circulations horizontales est recouvert de dalle vinyles 30x30 potentiellement amiantées.

Les faux plafonds démontables du RDC sont endommagés et présentent des traces d'infiltration.

Les parois des circulations horizontales sont recouvertes de toile de verre peinte.

Les murs sols et plafonds de la cage d'escalier sont peints.

Les revêtements des murs sols et plafonds de la résidence sont majoritairement dégradés.

Les menuiseries intérieures bois sont en état général hormis celles des gaines palières.

Les portes des locaux à risques et escaliers ne semblent pas être coupe-feu

PRÉCONISATIONS

- Remplacement de l'ensemble des revêtements de sol
- Mise en peinture des murs et plafonds
- Remplacement de l'ensemble des menuiseries intérieures bois
- Remplacement de l'ensemble des portes coupe feu
- Remplacement des faux plafonds du RDC
- Pose de faux plafond dans les paliers
- Remplacement des portes vitrées des accès à l'escalier de secours
- Remplacement des portes de gaine palière



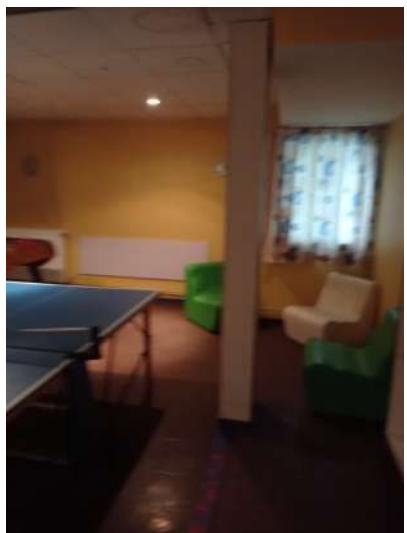
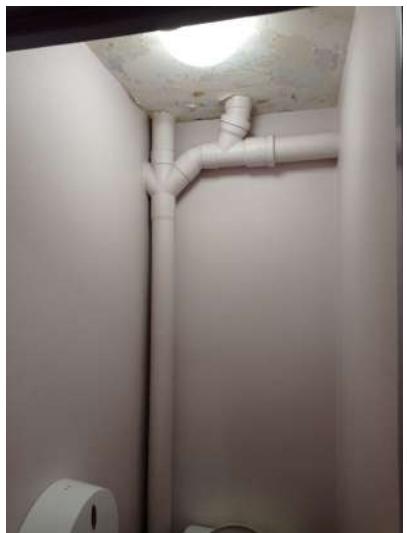
B. TISANERIE

Un local tisanerie est présent sur tous les niveaux de la résidence
La surface de la tisanerie est en grande partie occupée par des gaines (Ventilations, conduit VO).

Elle dispose d'un meuble évier ainsi qu'un micro onde en état d'usure avancé.

Le sol est carrelé et les murs et plafonds sont peints

L'ensemble des tisanerie est pourvue d'une ventilation



C. SANITAIRES

Des sanitaires sont présents sur tous les niveaux de la résidence.

Ils sont composés de plusieurs cabines WC ainsi que des lavabos.

La ventilation des sanitaires est réalisée par aspiration avec des bouches en linteau de portes des WC.

Les EV sont regroupées dans une chute située dans une cabine WC.

D. LAVERIE

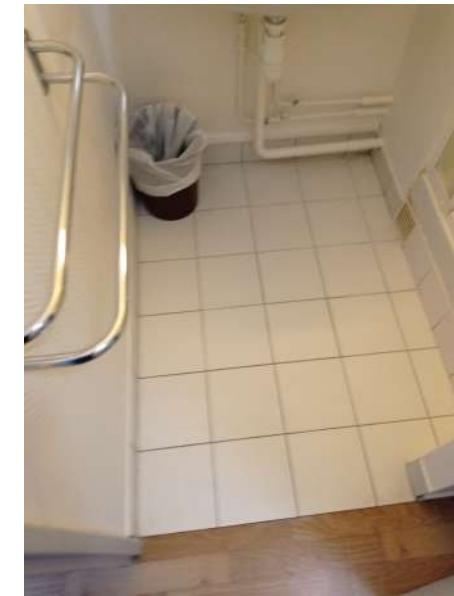
Une laverie collective, située au RDC, est dans un état d'usure. Elle présente un sol souple endommagé et des revêtements muraux dégradés.

E. LOCAUX COLLECTIFS

Des locaux communes d'activités sont situés au RDC (cuisine, réfectoire, salle de jeux, salles de lecture...). Ces locaux ne semblent pas être utilisés. Ils sont également en mauvais état et présentent des revêtements dégradés. Seule la cuisine et le réfectoire semblent en bon état général, hormis le carrelage au sol qui présente des traces d'usure.

PRÉCONISATIONS

- Reconfiguration de tous ces locaux
- Crédit de nouveaux locaux communs neufs et adaptés



A. CHAMBRES

Les chambres disposent actuellement d'une pièce d'eau avec douche et lavabo avec faïence toute hauteur en dosseret des appareils sanitaires. Les sols des SdE sont carrelés. La pièce sèche est pourvue de mobilier bois. Les cloisons et murs sont recouverts de toile de verre peinte. Les sols sont recouverts d'un revêtement PVC. Les logements sont en bon état général.

B. LOGEMENT GARDIEN

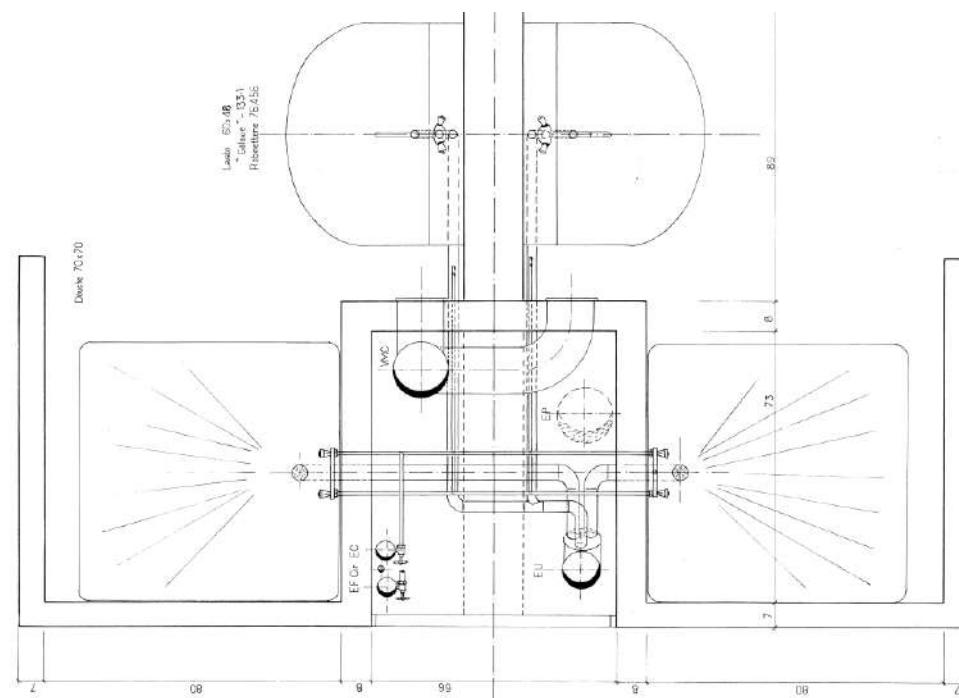
Le logement du RDC destiné au gardien est inoccupé. Il s'agit d'un 3 pièces accessible depuis la loge. Le sol du salon a été en partie retiré. Les pièces humides sont dans un état d'usure avancé. Les revêtements des murs, plafonds et sols sont fortement dégradés. Les tableaux électriques semblent avoir été remplacés récemment.



PRÉCONISATIONS

- Modernisation des chambres avec intégration d'un WC et d'une kitchenette
- Mise en peinture des murs et plafonds
- Remplacement des revêtements de sol
- Remplacement des portes palières
- Mise en conformité électrique
- Création de nouveaux conduits de ventilation et d'évacuation
- Création d'un nouveau logement gardien

5/ ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES



Détail de gaine palière courante



Bouche de ventilation autoréglable en salle d'eau.
Equipement non homogène selon les logements et autres locaux



Bouche d'entrée d'air autoréglables
Positionnées en ouvrants de menuiseries ou coffres de volets roulants.
Encrassement, défavorable pour le brassage d'air.
Localisation : Toutes les pièces sèches.
Performance énergétique faible.



Caisson de ventilation C4 modèle standard.
Modèle peu économique.
Localisation : toiture terrasses.

A. VENTILATION

La ventilation des chambres est assurée par une ventilation mécanique contrôlée autoréglable.

Les colonnes de VMC sont positionnées en gaines techniques palières : 1 colonne VMC pour 2 piles de chambres. Les colonnes VMC verticales débouchent en toiture terrasse, la collecte de l'air vicié est assurée par un réseau de gaine en acier galvanisé en état d'usage, jusqu'aux extracteurs (1 par bâtiment).

On constate que les sanitaires communs sont ventilés via les mêmes colonnes que la pile de chambre attenante.

Les tisaneries disposent quant à elle de colonnes VMC dédiées.

En toiture du bâtiment R+5, on relève la présence des VH de circulation et de Vide-ordures.

Performances thermiques et techniques

Le système de ventilation mécanique actuellement en place apparaît fonctionnel. On note toutefois un encrassement important des entrées d'air et des bouches de ventilation.

Compte tenu de l'encrassement des équipements visibles, un ramonage de l'ensemble des réseaux verticaux et horizontaux est à réaliser. Les trainasses en toiture devront être remplacées, notamment pour réaliser les travaux d'étanchéité.

Le système de ventilation présente des performances de renouvellement d'air correctes (Pas de désordres liés à une mauvaise ventilation constatés), mais des performances thermiques et énergétiques faibles (Renouvellement à débit constant et forte consommation électrique).

PRÉCONISATIONS

- Le remplacement de l'ensemble des entrées d'air, par un modèle hygroréglable, qui permet d'adapter le débit d'air entrant à l'hygrométrie des locaux.
- Le remplacement des bouches de ventilation par modèle hygroréglable, qui permet d'adapter le débit d'air extrait en fonction de l'hygrométrie des pièces humides.
- Le nettoyage complet de l'ensemble des réseaux verticaux et horizontaux, le remplacement
- Le remplacement des caissons d'extraction par de extracteurs faible consommation type MICRO-WATT ou équivalent.
- L'installation de VMC devra être conçue selon la nouvelle configuration en étages et à RDC

5/ ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES



Accès chaufferie et son de température extérieure en façade Nord-Est



2 Chaudières VARMAX 180



Préparateur ECS et stockage ECS

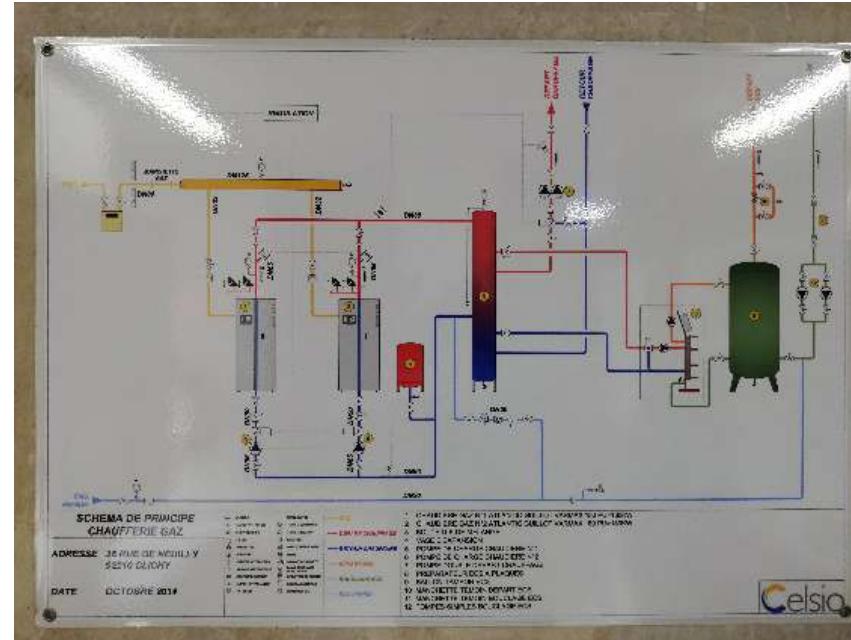


Schéma de chaufferie

B. CHAUFFAGE ET ECS

1- Production

Le chauffage et l'ECS sont produit par une chaufferie collective GAZ positionnée en toiture du bâtiment R+5, la chaufferie est composée de :

Deux chaudière gaz à condensation ATLANTIC GUILLOT VARMX 180 kW (2014) associées à deux pompes de charge SALMSON MA 185-4

Une pompe double de circulation chauffage SALMSON MA750-4 dont l'un des moteurs est HS

Une vanne 3 voies SIEMENS avec son régulateur en fonction de la température extérieure
Un vase d'expansion

Une production d'ECS, dans l'édicule chaufferie également :

Un préparateur ECS de marque ALFA LAVAL et de type URANUS UBS 119,

Une pompe simple primaire de marque GRUNDFOS et de type UPS 32-80 180,

Une vanne 3 voies de marque SIEMENS et de type SQS 35,

Un ballon de stockage ECS de capacité 1000 Litres,

Deux pompes de bouclage ECS de marque SALMSON et de type LRL406-12/0.25.

On remarque l'absence d'un pot à boues.



Vannes de pieds de colonnes neuves



Radiateur neuf, robinet thermostatique



Calorifuge collecteur récemment révisé



Colonne A/R calorifugée par ARMAFLEX

B. CHAUFFAGE ET ECS

2- Distribution

Chaussage

Le chauffage est distribué par un réseau bitube acier via un collecteur A/R en PH du RDC. Les radiateurs sont récents, en acier et équipés de robinets de réglage à tête thermostatique.

On note la présence de vannes d'équilibrage neuves en pied de colonne, toutefois, une grande partie du réseau n'est pas visible en PH du RDC, du fait de la présence de faux plafonds.

ECS

L'eau chaude sanitaire est distribuée par deux pompes de bouclage GRUNDFOS à variation de vitesse récentes.

L'eau chaude est distribuée par un collecteur A/R en PH du RDC, alimentant les colonnes montantes acier en gaines techniques palières. On note que les colonnes montantes ont été calorifugées récemment, par calorifuge de faible performance de type ARMAFLEX.

L'ECS est, comme il est d'usage en logements – Foyer, dépourvue de dispositif de comptage individuels.

Les pieds de colonnes sont équipés de vannes d'isolation sur le départ, et vanne de réglage sur le retour, type TA. Ces ouvrages ont fait l'objet de travaux récents.

5/ ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES



Lavabo céramique et mitigeur



Receveur 80x80 + pare douche



Tableautin logement



Hublot plafonnier
Distribution sous moulure

C. EQUIPEMENTS TECHNIQUES DES CHAMBRES

1- Appareils sanitaires

Chaque chambre dispose d'une douche 80 x 80 avec pare-douche et d'un lavabo attenant.

La distribution de plomberie est assurée par via la gaine technique pour la douche et en apparent en cuivre pour l'EF/ECS du lavabo. On relève la présence de raccords mécaniques sur l'EF et l'ECS des lavabos, ces ouvrages sont source de fuites. Les appareils sanitaires sont en état d'usage, et disposent de robinetterie mitigeuse.

2- Installations électriques

Tous les logements disposent de tableautins récents positionnés à l'entrée, à proximité de la porte palière, constitués :

1 disjoncteur 30 mA

1 Disjoncteur prises

1 disjoncteur éclairage

La distribution électrique est réalisée en apparent sous moulures PVC, y compris en plafond.

Les logements sont dotés de prises en nombre insuffisant, d'éclairage applique type tube fluo en salle d'eau, et de hublots plafonnier type fluocompacte et détecteur de fumées en pièce sèche.

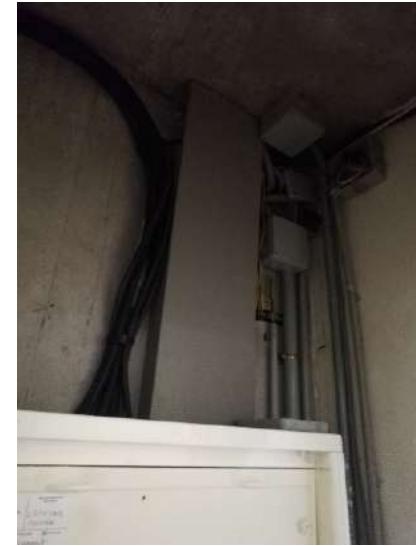
D. ÉLECTRICITÉ DES PARTIES COMMUNES



Tableau des services généraux
en circulation à RDC



Armoire divisionnaire d'étage
en gaine technique



Boîte de raccordement services
généraux (capot manquant)



Poste de transformation sous porche à RDC

1- Courants Forts

Les installations électriques sont alimentées depuis le poste de transformation haute tension situé sous le porche d'accès au parking.

Le comptage électrique est positionné dans le local basse tension à proximité du poste de transformation (non visité), au même titre que le TGBT et armoires divisionnaires des locaux communs à RDC.

7 départs principaux sont identifiés depuis le local TGBT :

Colonne Chambres, qui alimente les chambres, les circulations et locaux sanitaires – tisaneries en étages.

Départ Services généraux à RDC

Départ accueil

Départ extérieur

Départ ascenseur

Départ VMC

Départ chaufferie

Ces équipements électriques sont en état d'usage, il n'est pas constaté de défauts apparents majeurs sur l'installation électrique.

Les installations à RDC sont segmentées par des coffrets divisionnaires nombreux.

Les installations en étages sont alimentées par des tableaux divisionnaires en gaines techniques palières (2 par niveaux), correctement recoupées en planchers.

Les installations d'éclairage extérieures sont vétustes et insuffisantes.

Propositions d'amélioration

Il est préconisé :

Le remplacement des tableaux de services généraux à RDC et équipements terminaux, pour correspondre aux nouveaux aménagements intérieurs et extérieurs

Le remplacement des armoires divisionnaires d'étages, et alimentations depuis le TGBT, pour correspondre aux nouveaux besoins : augmentation de puissance liée à la création des kitchenettes dans les chambres

La réfection de l'installation électrique des chambres, pour correspondre aux nouvelles configurations

La réfection des installations d'éclairage extérieurs

5/ ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

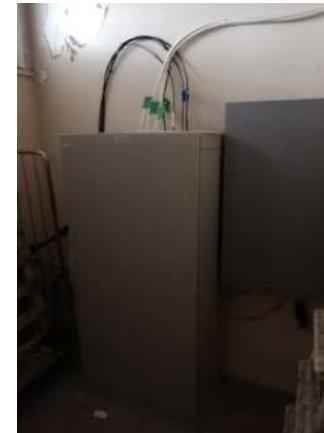
D. ÉLECTRICITÉ DES PARTIES COMMUNES



Antenne WIFI en circulation sous capot PVC
Distribution Cfa sous moulures



Antenne WIFI en gaine palière,
défaut de fixation



Point de mutualisation
fibre optique
Arrivée réseau cuivre
téléphone



Départ vers colonnes téléphone cuivre



Autocom Baie de brassage



Colonne fibre et
dérivateurs de niveaux
Longueurs en surplus
sur dérivations
individuelles

1- Courants faibles

Antennes TV

Un groupe d'antenne râteau type UHF est positionné sur l'édicule chaufferie / Ascenseur. La distribution vers les chambres n'a pas été localisée.
L'installation apparaît vétuste, pas d'indication sur le fonctionnement effectif de ces équipements.

Réseau Wifi

L'ensemble des étages et RDC est desservi par un réseau WIFI. Les antennes sont positionnées en gaines palières ou en circulations horizontales sous coffrets PVC.
La distribution depuis la baie de brassage à RDC est réalisée verticalement dans les gaines techniques, et en apparent sous moulures PVC en circulations. Pas de dysfonctionnement du réseau rapporté lors de la visite.

Réseau téléphone cuivre

Les colonnes cuivre sont positionnées en gaines palières sous moulures. La distribution depuis l'adduction à RDC est réalisée verticalement dans les gaines techniques, et en apparent sous moulures PVC en circulations. On relève des distributeurs d'étages fréquemment ouverts.

Réseau FIBRE Optique

La point de mutualisation de l'immeuble est positionné en local technique à RDC façade rue. La distribution chemine en faux plafond à RDC, sous tube PVC en gaines techniques et sous moulures PVC en circulations horizontales, jusqu'aux chambres.
L'installation est ordonnée bien que l'on constate des longueurs trop importantes sur les dérivations individuelles, il n'a pas été rapporté de problèmes de fonctionnement lors de la visite.

Réseau Vidéo surveillance

Il existe une installation de vidéosurveillance analogique couvrant les circulations et locaux à RDC, le porche et la façade arrière partiellement.
L'écran est fonctionnel et positionné dans le local Accueil.

5/ ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Contrôle d'accès

L'accès depuis la rue est contrôlé par :

Une platine vidéo encastrée en maçonnerie, à bouton unique appelant l'accueil. Il est à noter que la platine n'est pas conforme à la réglementation PMR : Absence de signal sonore et lumineux, hauteur d'implantation non conforme

Un lecteur de badge intégré dans l'ensemble menuisé de l'accès principal

Propositions d'amélioration

Remplacement des installations d'antennes réseau TNT et distribution

Intégration en faux plafond de la distribution du réseau WIFI, prévu conservé

Réfection des colonnes montantes téléphone

Intégration en faux plafond des réseaux de distribution de fibre optique, adaptation aux nouvelles configurations

Réfection de l'installation de vidéosurveillance, technologie IP

Création d'une installation de vidéophonie conforme PMR, compris précâblage vidéo vers tous les logements, postes intérieurs dans tous les logements et accueil

Le bâtiment a été construit en 1975, au sens réglementaire, la circulaire du 13 Décembre 1982 est applicable.

Selon la circulaire du 13 décembre 1982, le bâtiment est classé comme suit :

Niveaux R+1 à R+5 : Habitation 3eme famille

Niveau RDC (Hall / Accueil / Salle réfectoire / Salle de lecture) : ERP 5eme catégorie

Implantation – Accès secours

L'accès des véhicules pompiers se fait depuis :

La rue de Neuilly pour la façade avant

Les façades arrière ne sont pas accessibles aux engins de secours, les dimensions du porche ne le permettant pas.

L'accès piéton pour les services de secours est réalisé par l'entrée principale à RDC du 36 Rue de Neuilly.

Isolement par rapport aux tiers

L'isolation des locaux ERP par rapport au bâtiment d'habitation est assuré par des parois et par des planchers coupe-feu de degré CF 1 H ou REI 60.

Les portes séparant les habitations des ERP sont équipées de ferme porte mais leur degré coupe-feu n'est pas établi. Il y a lieu de remplacer ces équipements.

Structure

Éléments porteurs verticaux existants :

- stables au feu 1H (béton armé)

Planchers existants :

- coupe feu 1H (béton armé)

Distribution intérieure

Sans objet (absence de locaux à sommeil)

Isolement des locaux à risque particulier

Le local poubelle à RDC dispose d'une porte avec ferme-porte dont le degré CF n'est pas établi.

Les locaux à risque particulier à RDC disposeront des caractéristiques suivantes :

- parois et planchers CF 1 heure ou REI 60

- bloc-portes CF 1/2h +FP ou EI 30 Il n'y aura pas de cuisine de plus de 20kW en étage

La chaufferie dispose d'une porte pleine munie de ferme-porte, dont le degré CF n'est pas établi.

Conception des dégagements:

- Les sorties et les dégagements seront judicieusement répartis dans les nouveaux volumes à RDC
- Il n'y aura pas de cul de sac de plus de 10 m

Les sorties et les dégagements sont balisés.

L'établissement dispose :

- d'une sortie de 2,00 m donnant directement sur l'extérieur
- d'une sortie secondaire de 0,90 m donnant sur l'extérieur

Ces dispositions ne seront pas modifiées.

AMENAGEMENT INTERIEUR

Revêtements muraux : M2

Plafonds et faux-plafonds : M1

Revêtements de sol : M4

Rideaux : Pas de rideaux ajoutés

ECLAIRAGE DE SECURITE

L'installation d'éclairage de sécurité existe à RDC, elle nécessite une réfection.

Une installation fixe d'éclairage de sécurité, de type non permanent, par blocs autonomes, limitée à la fonction de balisage, sera installée dans les circulations verticales et horizontales, et dans les dégagements menant à l'extérieur.

MOYENS D'EXTINCTION

Des extincteurs portatifs à eau pulvérisée de 6 litres minimum seront mis en place à raison d'un appareil pour 300 m². Des extincteurs appropriés aux risques seront disposés dans les locaux à risques particuliers

ALARME

L'établissement est équipé d'un équipement d'alarme de type 4.

Les aménagements prévus à RDC et en étages nécessitent le remplacement de l'installation, qui sera audible de tout point de l'établissement pendant le temps nécessaire à l'évacuation.

FACADES

Le C+D existant est conforme sur l'ensemble des façades hormis l'empilement des tisanerie/lingerie qui présentent des fenêtres avec allège vitrées fixes.

Ces fenêtres seront remplacées par des menuiseries aluminium PF 1/2h

Analyse des diagnostics fournis

Le diagnostic de repérage de matériaux amianté avant travaux 162542-AAT-ind0 a été réalisé par EXPERTAM en date du 09-03-2021.

Il s'agit d'un diagnostic partiel, ont fait l'objet d'une visite :

18 logements

Tisaneries / Sanitaires / Réserves du R+1 au R+5

Gaines techniques et chaufferie

Il y a lieu de compléter le diagnostic par une campagne de repérage notamment dans les locaux :

Façades

Etanchéité de toiture terrasse

Circulations communs verticales et horizontales tous niveaux

Ensemble des locaux communs et circulations du RDC indiqués hors mission dans le document

La synthèse des diagnostic amiante est fournie ci-après.

Des matériaux amiantés sont repérés, notamment dans les matériaux suivants :

Enduit mural + toile de verre dans toutes les chambres + tisanerie

Enduit mural + peinture dans les sanitaires

Enduit de plafond + toile de verre dans toutes les chambres et tous locaux visités

Patin bitumineux noir sur porte de placard dans toutes les chambres

Colle de plinthe blanche

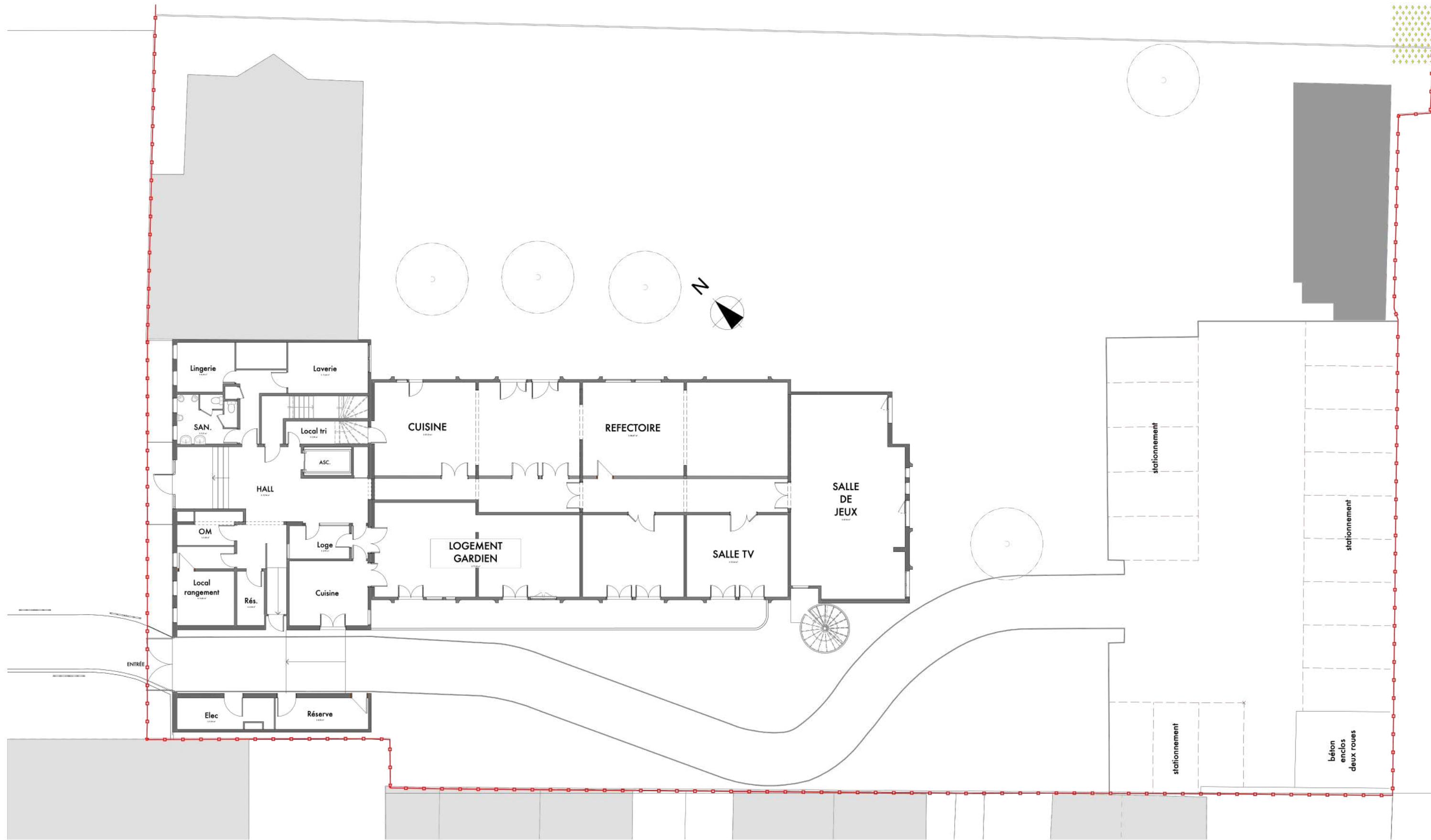
Colle de carrelage au sol dans sanitaires et tisanerie

Ces résultats de repérage de matériaux amiantés mettent en avant des quantités importantes d'ouvrage amiantés, qui auront un impact financier et organisationnel important sur la réalisation des travaux prévus.

	Enduis à base de plâtre ou ciment projetés, lissés ou talochés Enduit mural+toile de verre	Enduis à base de plâtre ou ciment projetés, lissés ou talochés Enduit plâtreux + toile de verre	Enduis à base de plâtre ou ciment projetés, lissés ou talochés Enduit plâtreux + peinture	Enduis à base de plâtre ou ciment projetés, lissés ou talochés Enduit mural + peinture	Enduis à base de plâtre ou ciment projetés, lissés ou talochés Enduit de plafond + toile de verre	Colles et joints de carrelage ou de faïence, ragréage, primaire d'accrochage Colle de faïence 20 x 20 cm blanche	Colles et joints de carrelage ou de faïence, ragréage, primaire d'accrochage Colle de faïence 20 x 20 cm marron	Produit et/ou matériaux bitumineux Patin bitumineux noir sur porte de placard	Colles et joints de carrelage ou de faïence, ragréage, primaire d'accrochage Colle de plinthe	Colles et joints de carrelage ou de faïence, ragréage, primaire d'accrochage Colle de plinthe blanche	Colles et joints de carrelage ou de faïence, ragréage, primaire d'accrochage Ragréage + colle jaune	Colles et joints de carrelage ou de faïence, ragréage, primaire d'accrochage Colle joint de carrelage	Colles et joints de carrelage ou de faïence, ragréage, primaire d'accrochage Ragréage	Joint noir d'étanchéité	Divers Tissus tressé sur machine	Enduis à base de plâtre ou ciment projetés, lissés ou talochés Enduits de scellement + parpaing	Peinture rouge sur réseaux
R+1 TISANERIE	PRESENCE				ABSENCE	ABSENCE	PRESENCE	ABSENCE			ABSENCE		PRESENCE				
R+1 SANITAIRE	PRESENCE				ABSENCE	PRESENCE	PRESENCE	ABSENCE			PRESENCE		PRESENCE				
R+1 RESERVE					ABSENCE	ABSENCE	PRESENCE		ABSENCE			ABSENCE					
R+1 Gaine Technique					ABSENCE	ABSENCE											
107	PRESENCE / ABSENCE	ABSENCE				PRESENCE	ABSENCE	PRESENCE	ABSENCE								
109	PRESENCE / ABSENCE	ABSENCE				PRESENCE	ABSENCE	PRESENCE	ABSENCE								
117	PRESENCE					PRESENCE	ABSENCE	PRESENCE	ABSENCE								
125	PRESENCE / ABSENCE	ABSENCE				PRESENCE	ABSENCE	PRESENCE	ABSENCE								
R+2 RESERVE					ABSENCE	ABSENCE	PRESENCE		ABSENCE			ABSENCE					
R+2 TISANERIE	PRESENCE				ABSENCE	ABSENCE	PRESENCE	ABSENCE			ABSENCE		PRESENCE				
R+2 SANITAIRE	PRESENCE				ABSENCE	PRESENCE	PRESENCE	ABSENCE			PRESENCE		PRESENCE				
R+2 Gaine Technique					ABSENCE	ABSENCE											
208	PRESENCE / ABSENCE	ABSENCE				PRESENCE	ABSENCE	PRESENCE	ABSENCE								
210	PRESENCE / ABSENCE	ABSENCE				PRESENCE	ABSENCE	PRESENCE	ABSENCE								
216	PRESENCE / ABSENCE	ABSENCE				PRESENCE	ABSENCE	PRESENCE	ABSENCE								
217	PRESENCE / ABSENCE	ABSENCE				PRESENCE	ABSENCE	PRESENCE	ABSENCE								
223	PRESENCE / ABSENCE	ABSENCE				PRESENCE	ABSENCE	PRESENCE	ABSENCE								
R+3 RESERVE					ABSENCE	ABSENCE	PRESENCE		ABSENCE			ABSENCE					
R+3 TISANERIE	PRESENCE				ABSENCE	ABSENCE	PRESENCE	ABSENCE			ABSENCE		PRESENCE				
R+3 SANITAIRE	PRESENCE				ABSENCE	PRESENCE	PRESENCE	ABSENCE			PRESENCE		PRESENCE				
R+3 Gaine Technique					ABSENCE	ABSENCE											
309	PRESENCE / ABSENCE	ABSENCE				PRESENCE	ABSENCE	PRESENCE	ABSENCE								
319	PRESENCE / ABSENCE	ABSENCE				PRESENCE	ABSENCE	PRESENCE	ABSENCE								
324	PRESENCE	ABSENCE				PRESENCE	ABSENCE	PRESENCE	ABSENCE								
326	PRESENCE	ABSENCE				PRESENCE	ABSENCE	PRESENCE	ABSENCE								
330	PRESENCE	ABSENCE				PRESENCE	ABSENCE	PRESENCE	ABSENCE								
R+4 RESERVE					ABSENCE	ABSENCE	PRESENCE		ABSENCE			PRESENCE					
R+4 TISANERIE	PRESENCE				ABSENCE	ABSENCE	PRESENCE	ABSENCE			ABSENCE		PRESENCE				
R+4 SANITAIRE	PRESENCE				ABSENCE	PRESENCE	PRESENCE	ABSENCE			PRESENCE		PRESENCE				
R+4 Gaine Technique					ABSENCE	ABSENCE											
403	PRESENCE / ABSENCE	ABSENCE				PRESENCE	ABSENCE	PRESENCE	ABSENCE								
408	PRESENCE / ABSENCE	ABSENCE				PRESENCE	ABSENCE	PRESENCE	ABSENCE								
R+4 TOITURE					ABSENCE	ABSENCE	PRESENCE		ABSENCE								
R+5 RESERVE					ABSENCE	ABSENCE	PRESENCE	ABSENCE	ABSENCE			ABSENCE					
R+5 TISANERIE	PRESENCE				ABSENCE	ABSENCE	PRESENCE	ABSENCE			ABSENCE		PRESENCE				
R+5 SANITAIRE	PRESENCE				ABSENCE	PRESENCE	PRESENCE	ABSENCE			PRESENCE		PRESENCE				
R+5 Gaine Technique					ABSENCE	ABSENCE											
505	ABSENCE / PRESENCE	ABSENCE				PRESENCE	ABSENCE	PRESENCE	ABSENCE								
508	ABSENCE / PRESENCE	ABSENCE				PRESENCE	ABSENCE	PRESENCE	ABSENCE								
R+5 TOITURE																ABSENCE	ABSENCE
CHAUFFERIE						PRESENCE											PRESENCE

A- PLAN EXISTANTS

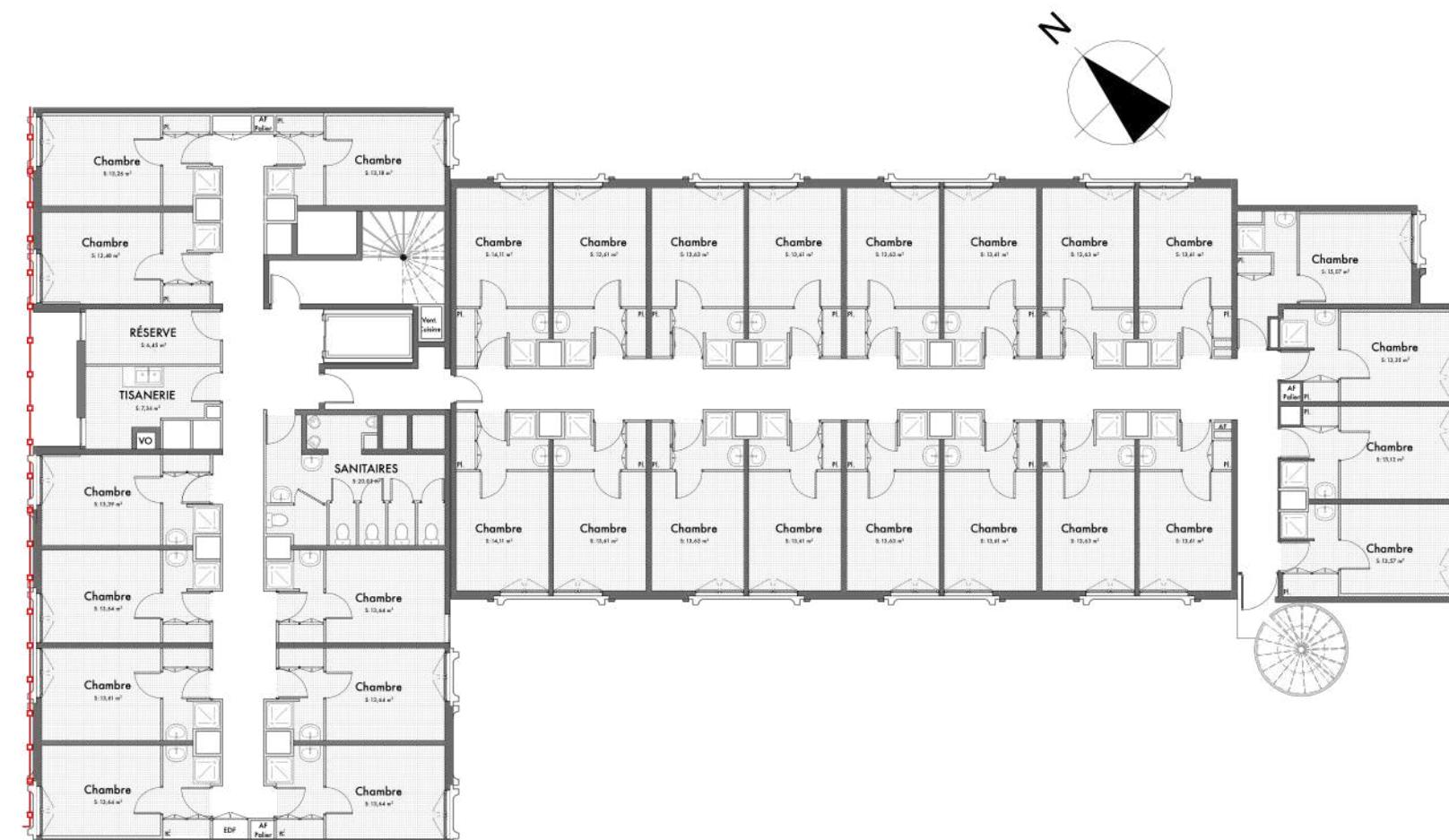
PLAN DU RDC – 1/200e



5/ PIÈCES GRAPHIQUES

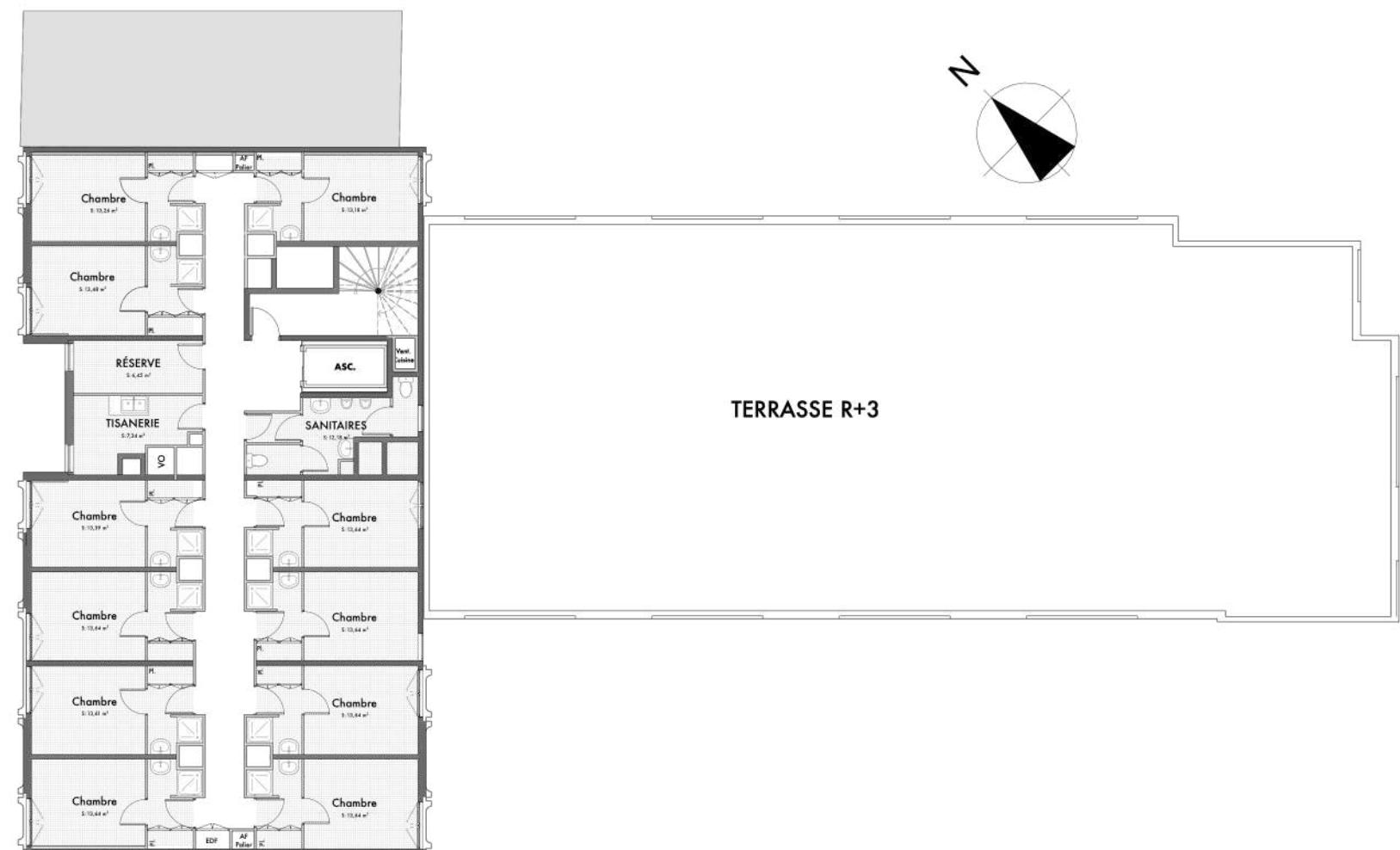
PLAN ÉTAGE COURANT- 1/200e

A- PLAN EXISTANTS



A- PLAN EXISTANTS

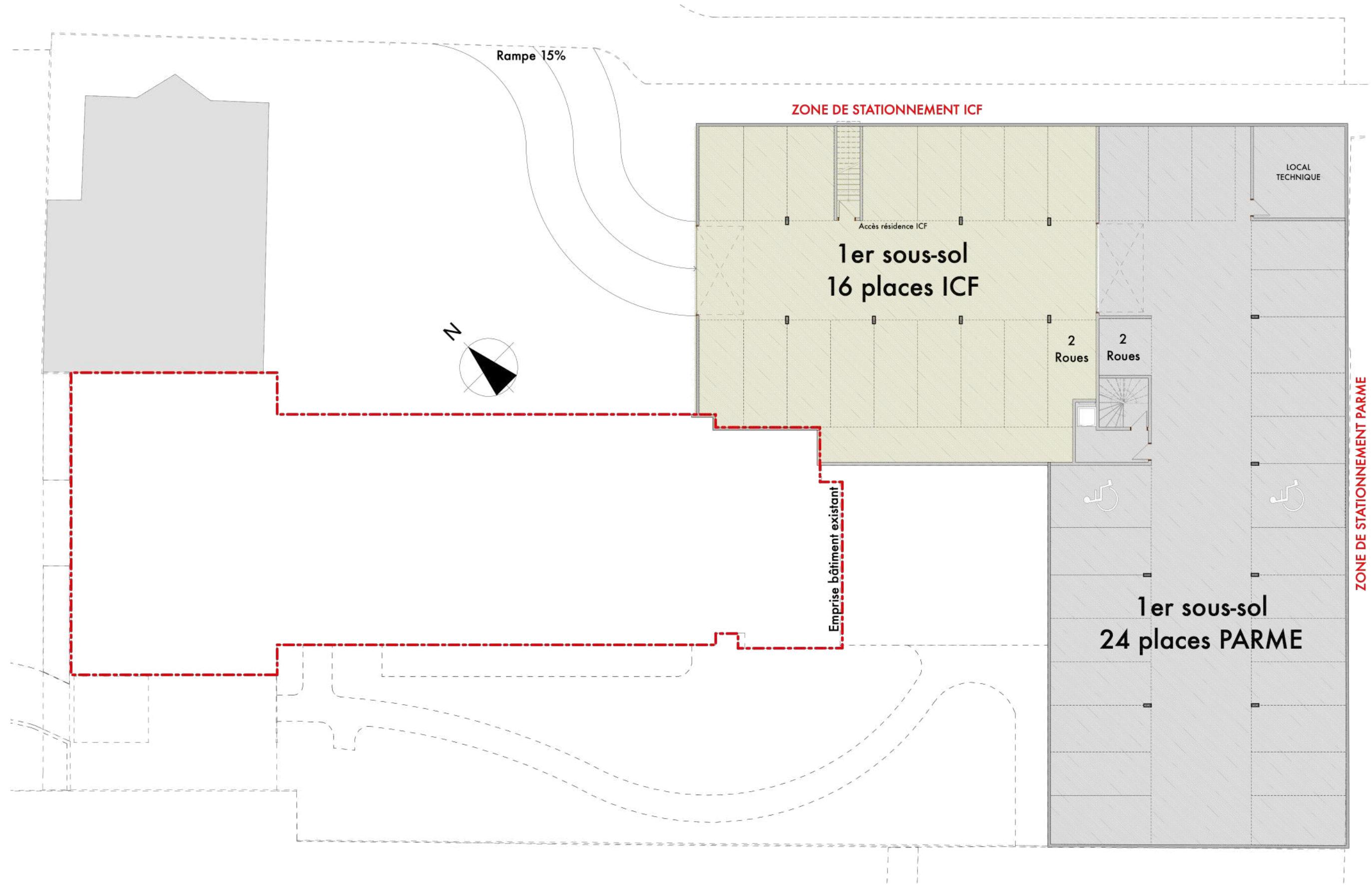
PLAN DU R+4-R+5 – 1/200e



5/ PIÈCES GRAPHIQUES

PLAN DU SOUS-SOL – 1/200e

B- PLANS PROJETÉS



5/ PIÈCES GRAPHIQUES

B- PLANS PROJETÉS

PLAN DU RDC – 1/200e



5/ PIÈCES GRAPHIQUES

PLAN ÉTAGE COURANT- 1/200e

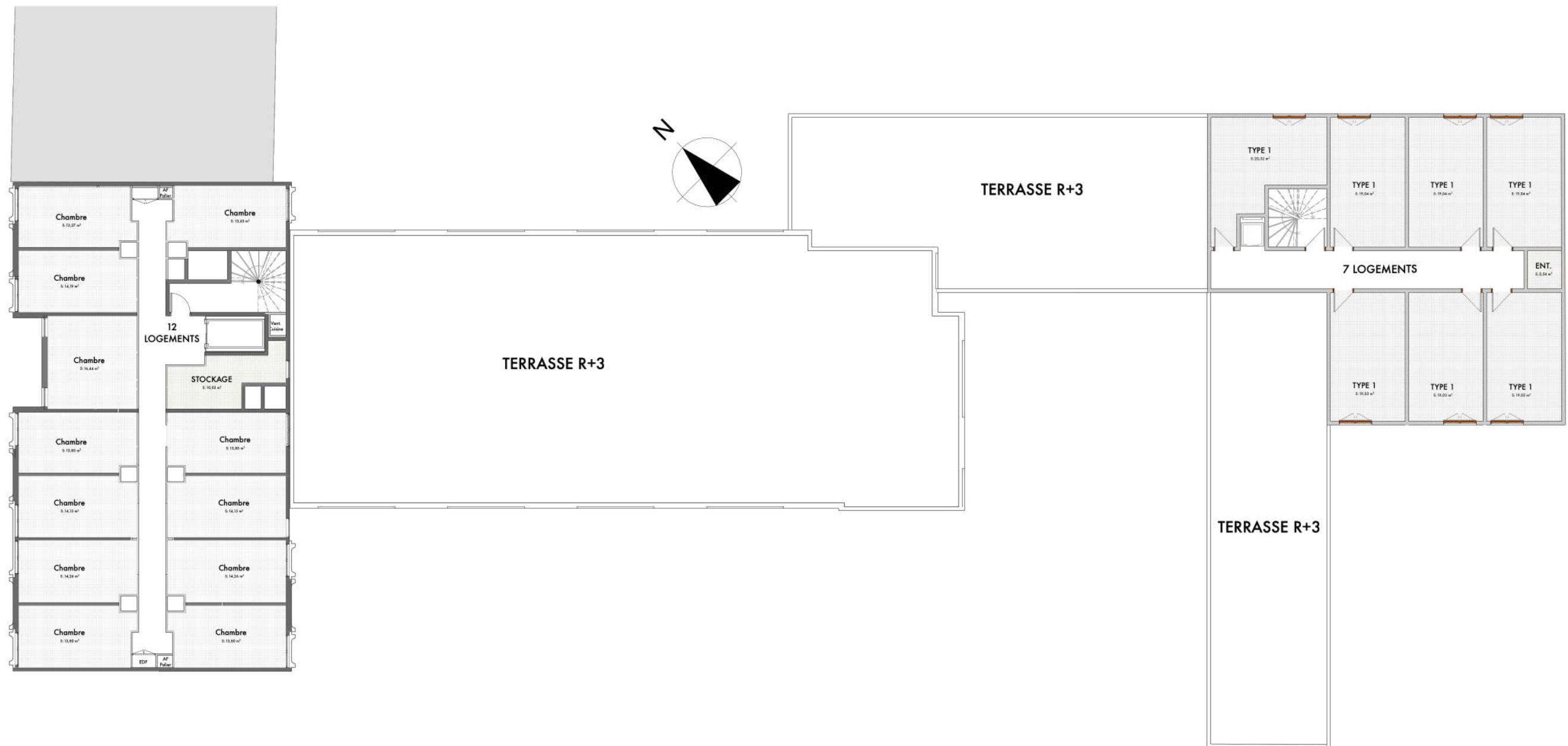
B- PLANS PROJETÉS



5/ PIÈCES GRAPHIQUES

PLAN R+4/R+5- 1/200e

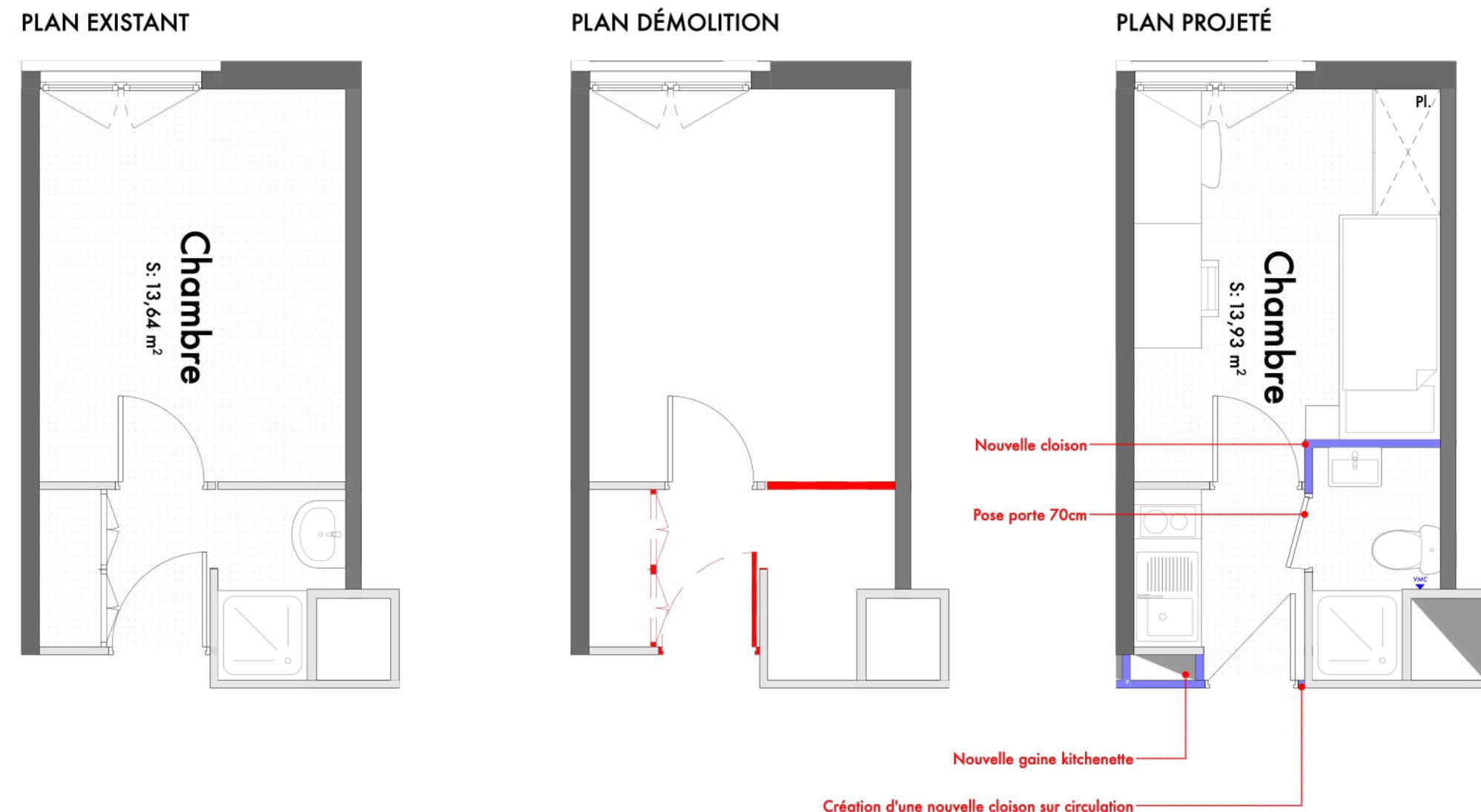
B- PLANS PROJETÉS



PLAN DE CELLULE- 1/50e

Amiante :

- Démolition du partie de la cloison et dépose de la porte palière en sous-section 3.
- Carrotage pour passage des réseaux en sous-section 3
- Création d'une nouvelle gaine dans la circulation (attente de diagnostic amiante sur les parties communes)



Suggestion : Coordonner les travaux de désamiantage du Foyer de l'Orme et du Foyer des Troënes afin de basculer les occupants d'une résidence à l'autre pour réduire les délais et faciliter la gestion de l'opération.

PLAN DE MODIFICATION DE LA TISANERIE/RÉSERVE- 1/50e

Amiante :

- Démolition du partie de la cloison et dépose de la porte palière en sous-section 3.
- Carrotage pour passage des réseaux en sous-section 3
- Création d'une nouvelle gaine dans la circulation (attente de diagnostic amiante sur les parties communes)

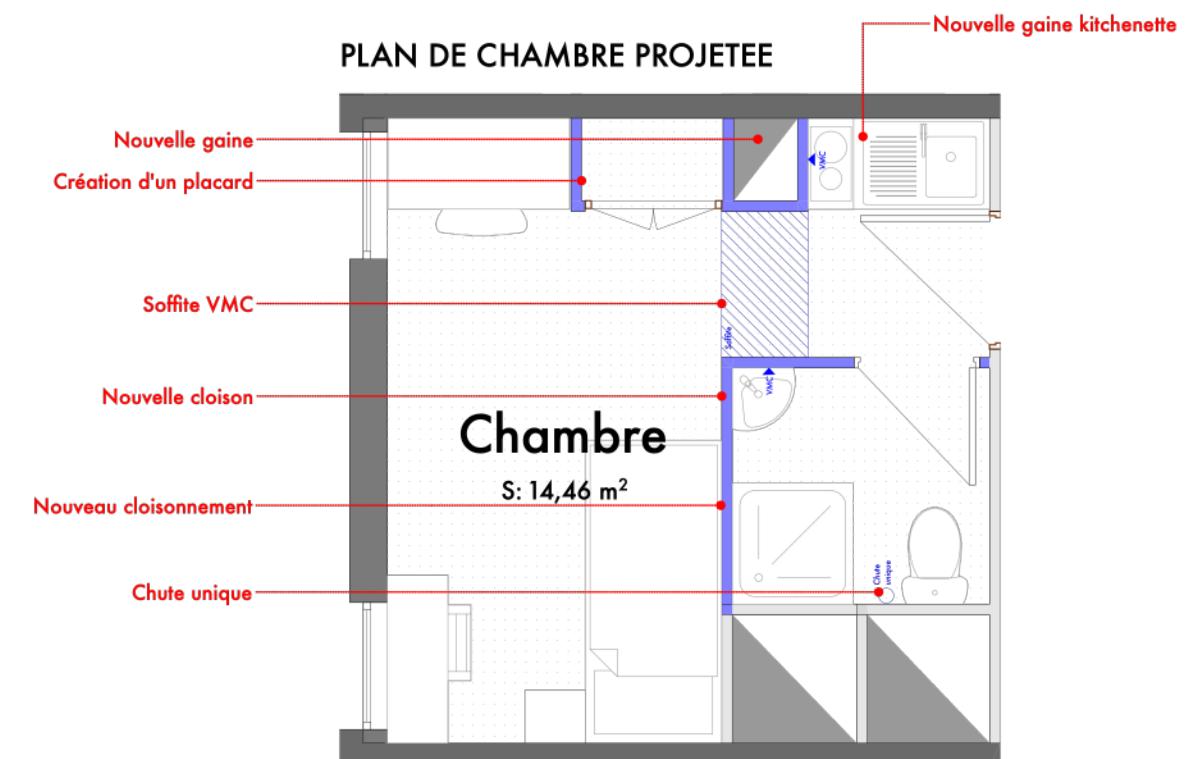
PLAN DE TISANERIE EXISTANTE



PLAN DE TISANERIE DEPOSE / DEMOLITIONS



PLAN DE CHAMBRE PROJETEE



Suggestion : Coordonner les travaux de désamiantage du Foyer de l'Orme et du Foyer des Troënes afin de basculer les occupants d'une résidence à l'autre pour réduire les délais et faciliter la gestion de l'opération.