

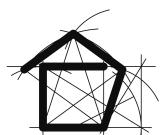
SEDRE

# **TRAVAUX DE GROS ENTRETIEN Gr. 0621 « GRANDE FONTAINE »**

RAPPORT DE DIAGNOSTIC (DIA)

XAVIER DARON ARCHITECTE DPLG

9 RUE DES ECOLIERS - 97424 PITON SAINT LEU - 0262 43 33 32 / 0692 61 89 55  
[xavier\\_daron@orange.fr](mailto:xavier_daron@orange.fr) - <http://xavier.daron.pagesperso-orange.fr/>



# Table des matières

1 OBJET DE LA MISSION.....	3
1.1.LOCALISATION DE LA RÉSIDENCE CONCERNÉE.....	3
1.2.CORPS D'ÉTAT CONCERNÉS.....	3
1.3.NORMES & RÈGLEMENTS DE RÉFÉRENCE .....	3
2 INTERVENANTS.....	3
2.1.MAÎTRE D'OUVRAGE.....	3
2.2.MAÎTRE D'ŒUVRE.....	3
2.3.CONTROLE TECHNIQUE .....	4
3 DESCRIPTION DES OUVRAGES EXISTANTS.....	4
4 DIAGNOSTIC .....	4
4.1.ETAT GENERAL APPARENT.....	4
4.2.VRD.....	4
4.3.GROS ŒUVRE.....	5
4.4.OSSATURES BOIS.....	7
4.4.1 Ossature bois exposée aux intempéries.....	7
4.4.2 Ossatures bois en intérieur.....	7
4.5.COUVERTURES.....	7
4.6.MENUISERIES BOIS.....	8
4.6.1 Menuiseries extérieures.....	8
4.6.2 Menuiseries intérieures.....	8
4.7.MENUISERIE ACIER & ALUMINIUM.....	10
4.8.PLOMBERIE.....	10
4.9.ELECTRICITÉ.....	10
4.10.PEINTURE.....	11
4.10.1 Peintures extérieures.....	11
4.10.2 Peintures sur menuiseries bois & métal.....	11
4.10.3 Peintures intérieures.....	11
5 ANNEXES.....	11
5.1.DOSSIER DE PLANS, COUPES, & FACADES.....	11
5.2.MINUTES DU DIAGNOSTIC.....	11

# 1 OBJET DE LA MISSION

## 1.1. LOCALISATION DE LA RÉSIDENCE CONCERNÉE

Mission de prestations intellectuelles relative à la réalisation de travaux d'entretien sur les résidences SEDRE suivantes :

- Résidence « GRANDE FONTAINE » sur parcelle cadastrée BV n°48:  
5 LLS  
sise aux 22, 24, 26, 28 & 30 rue Pavée, Grande Fontaine,  
97 460 Saint Paul



## 1.2. PROGRAMME DES TRAVAUX DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

- voirie et réseaux divers : réfection des clôtures, aménagement des arrières-cours, & reprise des portails d'accès,
- gros-œuvre :réfection des escaliers, réalisation de cloisons maçonneries dans les pièces d'eau,
- ossature bois : révision & remplacement, si nécessaire, des éléments d'ossature,
- couverture tôle : remplacement des tôles détériorées, réalisation d'un SEL sur couvertures,
- menuiseries :remplacement des menuiseries intérieures, révision des menuiseries extérieures, pose de portes-fenêtres et fenêtres, reprise des doublages,
- revêtements durs : pose de carrelage et faïence dans pièces humides,
- plomberie : réfection complète de l'installation, y compris dans vides sanitaires,
- électricité : réfection complète de l'installation,
- peinture : mise en peinture des tôles et habillages de façades,

## 1.3. NORMES & RÈGLEMENTS DE RÉFÉRENCE

Le diagnostic a été réalisé en référence à la réglementation en vigueur lors de la construction (1991), et à la réglementation actuellement en vigueur.

# 2 INTERVENANTS

## 2.1. MAITRE D'OUVRAGE

SEDRE – SOCIETE D'EQUIPEMENT DU DEPARTEMENT DE LA REUNION  
53 RUE DE PARIS – 97 400 SAINT DENIS

## 2.2. MAITRE D'ŒUVRE

## 2.3. CONTROLE TECHNIQUE

Sans objet

# 3 DESCRIPTION DES OUVRAGES EXISTANTS

Opération réalisée en 1991

Système constructif :

- maisons en bande de type « BOURBON BOIS » en RDC: dalle béton armé sur vide sanitaire (VS), ossature bois en croix sur une trame de base de 3,33 m, avec variantes (2,53 – 1,73 – 0,93)

Couverture

- couverture tôle acier prélaquée.

Parements extérieurs :

- tôle profil créole (sous varangues),
- clins en fibrociment, tôle profil créole (en pignon).

Menuiseries extérieures :

- portes & volets en bois dur,
- nacos en acier galvanisé ou aluminium, sans barreaudage.

Menuiseries intérieures :

- portes isoplanes à lame alvéolaire,
- parements intérieurs en contreplaqué (CP) de 10 mm ou médium hydrofuge de 12 mm (WC et salles d'eau)

# 4 DIAGNOSTIC

## 4.1. ETAT GENERAL APPARENT

État général moyen (notamment pour ossatures bois, couvertures, cloisonnements & menuiseries) avec désordres localisés (gros-œuvre, évacuation EV, cloisonnements et menuiseries), sauf dans les salles d'eau et WC, qui souffrent toutes de défauts de conception et de mise en œuvre affectant presque tous les corps d'état.

Ces problèmes rencontrés dans les pièces d'eau (salle d'eau, cuisine et WC), récurrents dans le logement social (cf. travaux sur les résidences de Savannah - "Kayamb " et "Rouler "-), sont malheureusement presque systématiques dans les maisons " Bourbon Bois " (cf. travaux à réaliser sur opérations de " Flamboyants ", " Parc bœufs ", " Fleurimonts ") à la fois parce que les maisons à ossature bois sont beaucoup plus sensibles au manque d'entretien et vandalisme que l'on rencontre en logement social, et plus particulièrement au niveau des pièces humides, du fait de défauts de conception et/ou mise en œuvre chez ce fabricant.

## 4.2. VRD

Les Voies et réseau divers réalisées initialement se limitent au strict minimum :

- clôtures sur voie publiques (en blocs américains bruts surmontés de grillage type " Axis " de 1,10 m ou 1,60 m de haut, avec portails en tubes carrés de 40 mm avec remplissage en grillage type " Axis ").
- clôtures mitoyennes latérales et de fond de parcelle en blocs américains sans enduit,
- clôtures entre lots (réalisées au moyen de grillage simple torsion sur cornières métalliques),
- escaliers d'accès aux arrières-cours (non conformes aux normes en application lors de la réalisation),

- réseau d'évacuation EV en apparent, maçonné.
- pas de gestion des eaux pluviales, qui passent du côté rue au côté cour sous la maison, dans le vide sanitaire, ce qui entraîne une stagnation d'eau en VS

L'état de ces éléments est généralement bon ; on remarque qu'une partie de la clôture sur voie de la maison n°30 est cassée, et que, du fait des locataires (maison n° 24) ou de travaux d'entretien (maison n° 22), deux portails ont été modifiés.



photo 1 : maison n°30 (clôture cassée, et menacée de ruine)



photo 2 : maison n°24 (portail modifié par locataire)

Remarque : la maison n° 26 n'a pas d'escalier pour descendre dans l'arrière-cour (marches de plus de 0,50 m de haut)

#### Travaux :

- évacuation des encombrants et déchets présents sur les parcelles et notamment dans les vides sanitaires (toutes maisons), débroussaillage (maison n°30)
- reprise de la partie de mur sur voie publique qui est cassé (maison n°30),
- reprise des murets de soutènement situés côté rue, entre chaque logement,
- remplacement du portail de la maison n°24, et éventuellement de celui de la maison n°22,
- en option, enduit deux faces des blocs creux de la clôture sur rue

### 4.3. GROS ŒUVRE

Le gros œuvre est limité, pour chaque maison, à trois murets parallèles en blocs américains (de hauteur comprise entre 60 et 120 cm) supportant une dalle de RDC réalisée en poutrelles-entrevois ; le chaînage périphérique des dalles laisse apparaître, en de très nombreux points, les aciers du ferrailage, du fait de la carbonatation du béton dû à un défaut d'enrobage (non conforme aux normes en vigueur lors de la réalisation).

Travaux :

- passivation des aciers apparents (toutes les maisons, côté cour),
- reprise de tous les murs de soutènement au niveau des varangues,
- reprise de tous les escaliers d'accès aux arrières-cours (mise en conformité),
- en option, réalisation de dalles ou dallages pour machines à laver côté cour (travaux pouvant être soumis à déclaration de travaux ou permis de construire, hors mission)



photo 3 : maison n°22 (chaînage côté cour)



photo 4 : maison n°22 (chaînage à l'angle de la maison n°24)



photo 5 : maison n°26 (chaînage coté rue, au niveau du passage emprunté par l'eau de pluie pour accéder au vide sanitaire)



photo 6 : maison n°28 (chaînage côté cour)

## 4.4. OSSATURES BOIS

### 4.4.1 Ossature bois exposée aux intempéries

Les ossatures bois, réalisées dans une essence exotique robuste restant à définir (Azobe, Bangkirai?) de type classe 3, ne semblent avoir bénéficié d'aucun traitement d'appoint (lasure ou peinture). Leur état est plutôt bon, a quelques exceptions notables (maison n°30, élément d'ossature au-dessus de la fenêtre de chambre sur cour, présentant un gauchissement important, à remplacer)

Travaux :

- remplacement des rares éléments détériorés<sup>1</sup>,
- vérification de toutes les liaisons boulonnées

### 4.4.2 Ossatures bois en intérieur

Les ossatures bois en intérieur sont en bon état, sauf celles constituant l'ossature de la salle d'eau, qui sont, dans toutes les maisons, complètement moisies en pied (éléments parfois en phase terminale (comme dans dans les maisons n°22, 26 et 28) : ce sont alors les cloisons en CP qui tiennent l'ossature !).

Nota : il n'a pas été observé de traces d'insectes xylophages dans les ossatures. Mais tous les locataires ont signalé de la poudre granuleuse au pied des cloisons semblant indiquer la présence de ce que l'on appelle à la Réunion des " carias de bois sec " (le plus souvent, " Cryptotermes Brevis "). D'après moi, ces insectes doivent être présents principalement dans les portes intérieures et les doublages intérieurs en CP (bois plus tendre que celui de l'ossature) ; il conviendra d'effectuer, en début de chantier, un démontage de 15% des contreplaqués pour plus de précisions, et si des carias sont détectés, traiter et/ou remplacer les parements CP

Travaux :

- remplacement des éléments détériorés (ossature de cloisonnement des salles d'eau),
- mise en œuvre de systèmes d'étanchéité et faïence sur les parois les plus exposées,
- vérification de toutes les liaisons boulonnées,
- traitement antitermites,
- en variante, réalisation de cloisonnement " en dur " (blocs américains de 9 cm par exemple)

## 4.5. COUVERTURES

Sur les couvertures, en tôle ondulée (profil ondulé 760x18), la peinture " farine " systématiquement ; par ailleurs, dans la maison n°30, qui bénéficie d'un faux-plafond, les traces de fuites de couverture sont nombreuses et prononcées (dans la chambre sur rue, et dans le séjour). Compte tenu que mis à part la maison n°24, les autres maisons n'ont pas de faux-plafond, on peut augurer un risque de fuites important de toutes les couvertures.

<sup>1</sup> Selon le présent diagnostic et selon diagnostic parasitaire à la charge du maître d'ouvrage



photo 7 : maison n°30 (fuite dans le séjour)

Travaux :

- mise en œuvre d'un système d'étanchéité liquide pour toutes les couvertures tôles,
- en option, réalisation de petites extensions de couverture tôle, côté cour, pour protéger chauffe-eau et machines à laver (travaux pouvant être soumis à déclaration de travaux ou PC, hors mission)

## 4.6. MENUISERIES BOIS

### 4.6.1 Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures rencontrées sont les suivantes :

- volets extérieurs en bois dur qui semble de la même essence que l'ossature, sans peinture
- remplissages, en pignons et parties supérieures des façades en tôle et peints en blanc.

L'état des éléments n'a que peu de rapport avec l'exposition aux intempéries (ultraviolets, pluie). Les menuiseries extérieures sont plutôt en bon état ; on note néanmoins quelques défauts d'équerrage sur des volets.

### 4.6.2 Menuiseries intérieures

Portes intérieures de type isoplanes à priori en " Isorel " avec remplissage probable en carton, sur dormant en bois dur intégré à l'ossature.

Les portes intérieures sont toutes fatiguées, abîmées en partie basse, et souvent déformées. Les mécanismes sont eux aussi fatigués (pênes, bâquilles...)



photo 8 : maison n°28 (porte de la cuisine)

Cloisonnements en contreplaqué ou médium hydrofuge :

- pourris (dans les salles d'eau),
- parfois manquants (dans les salles d'eau, WC, cuisine, et chambres de la maison n°26 et dans la salle d'eau et les WC de la maison n°28)
- parfois cassés (dans le séjour de la maison n°28)



photo 10 : maison n°30 : douche à l'italienne



photo 11 : maison n°22 (douche à l'italienne)



photo 11 : maison n°22 (cloison CP cassée)

#### Travaux :

- remplacement de toutes les portes isoplanes dans tous les logements par des portes traitées contre les termites,
- remplacement de tous éléments en contreplaqué (ou médium hydrofuge) manquants (notamment dans maisons n°26 & 28), abîmés (dans les salles d'eau de toutes les maisons), ou cassés (maison n°28)

### 4.7. MENUISERIE ACIER & ALUMINIUM

Les menuiseries aciers se limitent aux portails, pour la plupart en bon état (cf. § VRD ci-dessus).

Ces maisons comprennent aussi des menuiseries aluminium dans les WC : ce sont des profils type NACO T101 à six lames ; ils sont en relativement bon état dans les maisons n°22 (mais il manque une lame), 26 et 30. Ils sont hors service dans les maisons 24 et 28.

#### Travaux :

- remplacement des menuiseries type NACOS par des jalouses vitrées de dimension équivalente

### 4.8. PLOMBERIE

La plomberie regroupe adduction d'eau, robinetterie, faïences sanitaires (cuvettes et réservoirs de WC, lavabos, éviens), et évacuation. Dans le programme des travaux, la maîtrise d'ouvrage préconisait d'ores et déjà la réfection complète des pièces d'eau ; au vu du diagnostic, et à quelques corps d'état près, ce programme des travaux se confirme : la plupart des équipements et réseaux sont très détériorés, parfois complètement cassés ou carrément manquants !



photo 9 : maison n°22 (lavabo cassé)

Il semble qu'initialement, les maisons aient été conçues sans raccordement prévu pour machine à laver ni chauffe-eau, équipements qui se retrouvent le plus souvent dans la cour, avec des raccordements électriques hasardeux et une évacuation directement dans la cour.

#### Travaux :

- remplacement de l'ensemble des réseaux, robinets, et faïences, dans toutes les maisons, sauf dans la maison n°26, car le locataire a déjà fait les travaux nécessaires. Ces travaux seront à réaliser après reprise des ossatures et des cloisonnements des salles d'eau.
- réalisation d'un emplacement pour machine à laver (adduction, évacuation)
- en option, fourniture et pose de ballons d'eau chaude solaire sur couvertures

Nota : dans pas une seule maison nous n'avons pu voir de rideau de douche : il semble impératif de prendre cela en compte pour la définition des travaux de réfection des pièces d'eau.

### 4.9. ELECTRICITÉ

Le réseau électrique initial respectait à minima les normes en vigueur lors de la réalisation. Maintenant assez détérioré dans toutes les maisons, (sauf dans la n°22, où il a été refait assez récemment mais reste

non conforme à la NF-C 15-100), il est de plus très sous-dimensionné (d'où les multiprises en cascade, et les extensions de réseau réalisées par les locataires (dans la maison n°24 notamment), ce qui présente un risque pour la sécurité).

On observe, dans les séjours et les chambres, 1 seule prise et un seul interrupteur commandant un point lumineux (placé en plafond ou en applique, selon les maisons).

Dans les cuisines, en plus du point lumineux commandé par un interrupteur simple, on ne dénombre que deux prises électriques.

Outre les alimentations bricolées des machine à laver, qui sont, sauf dans la maison n°28, toutes exposées aux intempéries, et les alimentations des chauffe-eau qui sont eux aussi en façade sur cour dans les maisons n° 24, 28 et 30, la mise à la terre, qui est totalement hors service dans la maison n°30, devra être vérifiée et si nécessaire corrigée dans les autres logements.

Travaux :

- remplacement et mise aux normes de l'ensemble du réseau et des équipements, depuis les compteurs.

## 4.10. PEINTURE

### 4.10.1 Peintures extérieures

Les peintures extérieures, qui ne concernent que les tôles en pignons, sont de modérément dégradées à très dégradées (selon exposition au soleil).

### 4.10.2 Peintures sur menuiseries bois & métal

les volets bénéficiant actuellement de peinture ont été peints par les locataires actuels ou précédents (maison n° 22, sous la varangue, maison n° 24, maison n° 28, sous la varangue).

Il semble assez difficile de déterminer une mise en peinture initiale des ossatures exposées eaux intempéries. Si peinture -ou lasure- il y avait, il n'en reste presque rien.

### 4.10.3 Peintures intérieures

Les peintures intérieures sont toutes plutôt défraîchies (avec une mention spéciale pour le locataire de la maison n°28, qui a tagué l'une des chambres ce qui participe à l'impression de squat qui se dégage du lieu); dans les pièces d'eau, la peinture est en très mauvais état, notamment à proximité du bac à douche.

Travaux :

- en extérieur : remise en peinture des éléments d'ossature, de remplissage et les menuiseries bois,
- en intérieur : remise en peinture des salles de bains, WC, cuisines,
- en option remise en peinture des séjours et des chambres

## 5 ANNEXES

### 5.1. DOSSIER DE PLANS, COUPES, & FACADES

cf. annexes

### 5.2. MINUTES DU DIAGNOSTIC

cf. annexes