

## IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE

adresse

1 rampes Ozoux

références cadastrales

section AK n° 201

surface terrain

Environ 8 014 m<sup>2</sup>

## CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

date de construction

1961

surface (emprise au sol)

1 116 m<sup>2</sup>

nombre de lots

60

nombre de bâtiments

3 (accolés)

nombre de cages d'escalier

6 (numérotées de A à F)

locaux annexes

sans objet

type de chauffage

sans objet

installations particulières

sans objet

## HISTORIQUE DES TRAVAUX

? : réfection de l'enrobé de parking & déplacement de l'entrée (initialement sur « rampes Ozoux »)

? : remplacement d'une partie des descentes EP / EU / EV (initialement en amiante ciment, & qui sont à l'intérieur des logements)

2008 : réfection de l'étanchéité des toitures terrasses

2012 ? ravalement façade Sud (côté montagne) et pignons Est & Ouest

2013 : petits travaux sur réseau enterré (EP/ EU) suite effondrement partiel du réseau en amiante ciment (sous parking & circulations)

2014 : petits travaux sur réseau enterré (EP/EU) suite effondrement partiel du réseau en amiante ciment (sous parking & circulations)

2015 : lancement études pour remplacement complet réseau EU ; début des travaux ajourné faute d'argent : les appels de fonds réalisés auraient servi aux charges courantes, très déficitaires du fait d'impayés de charges très importants (une petite minorité de copropriétaires étant de très mauvais payeurs)

2015 : ravalement façade Nord : dénonciation du contrat de maîtrise d'œuvre avec le cabinet Blin & Misery, & lancement de nouvelles études de maîtrise d'œuvre

2018 : petits travaux sur réseau enterré (EP/EU) suite effondrement partiel du réseau en amiante ciment (sous parking & circulations)

ETAT DE CONSERVATION		NIVEAU DE CONSERVATION			
CORPS D'ETAT	ELEMENT	A	B	C	D
STRUCTURES	murs porteurs				
	dalles béton / planchers				
	façades				
	balcons				
	loggias				
	parties communes				
TOITURES	toiture terrasse A				
	toiture terrasse B				
	toiture terrasse C				
	toiture terrasse D				
	toiture terrasse E				
	toiture terrasse F				
	étanchéité des auvents				
	étanchéité des balcons				
	étanchéité des loggias				
	menuiseries PVC cage A				
	menuiseries PVC cage B				
	menuiseries PVC cage C				
	menuiseries PVC cage D				
	menuiseries PVC cage E				
PARTIES COMMUNES	menuiseries PVC cage F				
	boites aux lettres A				
	boites aux lettres B				
	boites aux lettres C				
	boites aux lettres D				
	boites aux lettres E				
	boites aux lettres F				
	GDC escaliers A				
	GDC escaliers B				
	GDC escaliers C				
	GDC escaliers D				
	GDC escaliers E				
	GDC escaliers F				
	portes des gaines A				
	portes des gaines B				
	portes des gaines C				
	portes des gaines D				
	portes des gaines E				
	portes des gaines F				
	GDC balcons A				
	GDC balcons B				
	GDC balcons C				
	GDC balcons D				
	GDC balcons E				
	GDC balcons F				

## LEGENDE

- A – bon état – fonction remplie  
 B – état moyen – quel;ques défauts – fonction remplie  
 C – état médiocre – fonction partiellement remplie  
 D – mauvais état fonction non remplie

ETAT DE CONSERVATION					
CORPS D'ETAT	ELEMENT	NIVEAU DE CONSERVATION			
		A	B	C	D
FLUIDES (BATIMENT)	électricité				
	adduction eau potable				
	eaux usées A				
	eaux usées B				
	eaux usées C				
	eaux usées D				
	eaux usées E				
	eaux usées F				
	eaux vannes A				
	eaux vannes B				
	eaux vannes C				
	eaux vannes D				
	eaux vannes E				
	eaux vannes F				
	eaux de pluie A				
	eaux de pluie B				
	eaux de pluie C				
	eaux de pluie D				
	eaux de pluie E				
	eaux de pluie F				

LEGENDE	
	A – bon état – fonction remplie
	B – état moyen – quel;ques défauts – fonction remplie
	C – état médiocre – fonction partiellement remplie
	D – mauvais état fonction non remplie

ETAT DE CONSERVATION	
CORPS D'ETAT	ELEMENTS
STRUCTURES	MURS PORTEURS : semblent sains. Néanmoins s'assurer qu'aucun propriétaire ne réalise de travaux de modifications sur la structure interne du bâtiment sans étude préalable par un bureau d'études structure (risque de fissurations du gros œuvre dans les étages supérieurs)
	DALLES BETON / PLANCHERS : semblent généralement sains. Cas particuliers des niveaux juste au dessus des locaux poubelles & vides sanitaires : d'anciennes fuites sur les réseaux d'évacuation ont parfois endommagé les enrobages des aciers des poutrelles (cf. notamment local poubelles cage A : poutrelles endommagées avec aciers oxydés à passiver et enrobages à reconstituer)
	FACADES (hors balcons de la façade nord) : bon état général
	BALCONS : <b>mauvais état ; dégradations récurrentes dues à des enrobages insuffisants ; les ruptures d'enrobage des aciers entraînent un risque pour la sécurité (chute d'éléments) et doivent impérativement être traitées en urgence</b>
TOITURES	LOGGIAS : état moyen ; dégradations récurrentes à proximité des descentes d'eau pluviales
	PARTIES COMMUNES : bon état général ; les bétons des dalles des auvents des entrées B, E & F sont dégradés & doivent être réparés
	TOITURES TERRASSES : de mauvais état en couverture des logements de la cage F à état moyen pour le reste des cages d'escalier. Une mise en œuvre un peu abracadabrantesque des relevés périphériques commence à générer des infiltrations
	ETANCHÉITÉ DES AUVENTS : <b>mauvais état généralisé entraînant des désordres (ruptures d'enrobages) au niveau des entrées</b>
PARTIES COMMUNES	ETANCHÉITÉ DES BALCONS : inexistante ; n'était pas imposée par la réglementation à l'époque de la construction du bâtiment
	ETANCHÉITÉ DES LOGGIAS : inexistante ; n'était pas imposée par la réglementation à l'époque de la construction du bâtiment
	MENUISERIES PVC : bon état général sauf : cage C : paumelle cassée en partie haute & équerage du battant principal défectueux ; cage F : soubassements des deux ouvrants détérioré & parclores manquantes, vis de fixation de la crémone manquantes, crémone hors service
	BOITES AUX LETTRES : cage E : serrure manquante sur une boîte aux lettres ; cage F : serrure manquante sur une boîte aux lettres
FLUIDES (BATIMENT)	GARDE CORPS DES ESCALIERS : bon état général dans toutes les cages d'escalier. Remarque : ne sont pas conformes à la réglementation (vide entre barreaudages)
	PORTES DES GAINES : en état médiocre, les portes des gaines nécessiteraient une révision générale. Certains mécanismes sont manquants (en cages F & E) parfois les parements des ouvrants se désolidarisent de leur cadre. Les mécanismes en place ne permettent pas un accès aisé des services techniques (AEP, télécoms, EDF, etc...) : remplacement systématique pouvant être judicieux
	GARDE CORPS DES BALCONS : <b>bon état général sauf certains qui sont très corrodés (rouille perforante), dangereux, et sont de ce fait à réparer ou remplacer urgemment (notamment, par exemple, en A4 &amp; A10)</b>
	ÉLECTRICITÉ : ensemble de l'installation qui semble relativement récente, en bon état
	ADDUCTION EAU POTABLE : ensemble de l'installation qui semble relativement récente, en bon état
	EAUX PLUVIALES : sauf en cages E & F, ou les réseaux, d'origine, sont tout simplement pourris (amiante ciment poreuse) & à remplacer d'urgence, bon état général avec traces localisées d'infiltrations
	EAUX USÉES : sauf en cages E & F, ou les réseaux, d'origine, sont tout simplement pourris (amiante ciment poreuse), bon état général avec traces localisées d'infiltrations
	EAUX VANNES : sauf en cages E & F, ou les réseaux, d'origine, sont tout simplement pourris (amiante ciment poreuse), bon état général avec traces localisées d'infiltrations

## SYNTHESE

TRAVAUX URGENTS (SECURITE, AGGRAVATION DE L'ETAT)	COUT
passivation des aciers corrodés ayant rompu leur enrobage de béton, réfection des enrobages : sur balcons auvents des entrées des bâtiments & enfin dans les vides sanitaires (risque important pour la sécurité des personnes & risque à terme d'affaiblissement de la structure)	15 à 20 000 euros TTC
réparation des garde-corps des balcons lorsque ils sont tres abimés par corrosion perforante (risque important pour la sécurité des personnes)	5 à 8 000 euros TTC
remplacement des tuyauteries en amiante ciment par des tuyaux en PVC CR8 ou mieux, en fonte dans les logements des cages E & F	20 à 25 000 euros TTC
<b>TRAVAUX INCONTOURNABLES DANS LE PLAN DECENNAL</b>	
<i>(EN COURS) : travaux de remplacement d'une partie des réseaux EV</i>	<i>(60 000 euros TTC)</i>
réfection de l'étanchéité de toiture terrasse inaccessible	50 000 euros TTC
réfection de l'étanchéité des auvents des entrées	4 000 euros TTC
ravalement de la façade nord (vers mer) hors étanchéité des balcons	82 000 euros TTC
<b>TRAVAUX PREVISIBLES DANS LE PLAN DECENNAL</b>	
révision des menuiseries PVC, révision des menuiseries bois (gainés)	500 à 1 000 euros TTC
étanchéité des balcons (façade nord) : travaux qui sont nécessaire suite à la transformation de plus de 30% de balcons par les occupants en surface habitable	60 000 euros TTC
<b>TRAVAUX PREVISIBLES POUR LA DECENNIE SUIVANTE</b>	
réfection de l'enrobé des parkings & circulations automobiles	55 000 euros TTC
réfection de l'étanchéité de toiture terrasse inaccessible	85 000 euros TTC
<b>TRAVAUX D'AMELIORATION SOUHAITABLES</b>	
aménagement paysager du jardin collectif	15 à 20 000 euros TTC

OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES		
DIAGNOSTICS	obligatoire	effectué
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE) sont exclus de l'obligation de DPE « les bâtiments ou parties de bâtiments non chauffés » (cf. art R134-1 du CCH)	NON	
DIAGNOSTIC AMIANTE (DTA / dossier technique amiante) (cf. art R1334.17 du CSP)	OUI	NON
DIAGNOSTIC PLOMB (CREP / constat de risques d'exposition au plomb) Cette obligation vise uniquement « les immeubles collectifs construits avant le 01 /01/1949 » (cf. art L1334.5 à 8 du CSP)	NON	
DIAGNOSTIC TERMITES Obligation de diagnostic limitée aux parties privatives des copropriétés (cf. art L133.6 du CCH)	NON	