

SEDRE

# **LOT 1 : REVISION DES MENUISERIES EXTERIEURES**

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 - <http://xavier.daron.pagesperso-orange.fr/>



# Table des matières

1 OBJET DE LA MISSION.....	4
1.1.LOCALISATION DES RÉSIDENCES CONCERNÉES.....	4
1.1.1 Sur la commune de Saint Paul (Plateau Caillou).....	4
1.1.2 Sur la commune de Saint Denis.....	4
1.2.CORPS D'ÉTAT CONCERNÉS.....	4
1.3.NORMES & RÈGLEMENTS DE RÉFÉRENCE .....	4
1.3.1 Menuiseries bois.....	4
1.3.2 Menuiseries PVC.....	4
1.3.3 Menuiseries aluminium.....	4
1.3.4 Menuiseries acier.....	4
1.3.5 Peintures sur bois.....	5
2 INTERVENANTS.....	5
2.1.MAITRE D'OUVRAGE.....	5
2.2.MAITRE D'ŒUVRE.....	5
2.3.CONTROLE TECHNIQUE .....	5
3 DESCRIPTION DES OUVRAGES EXISTANTS.....	5
3.1.PARC BOEUFs.....	5
3.2.LES FLORIMONTS.....	5
3.3.LES HAUTS DE FLORIMONTS.....	5
3.4.LES FLAMBOYANTS.....	6
3.5.ROSE DES SABLES.....	6
3.6.MONTGAILLARD (GLOXINIAs).....	6
4 DIAGNOSTIC DES MENUISERIES.....	6
4.1.PARC BOEUFs.....	6
4.1.1 État général.....	6
4.1.2 Portes extérieures.....	7
4.1.3 Fenêtres & volets.....	7
4.1.4 Gardes-corps.....	7
4.1.5 Préconisations.....	7
4.2.LES FLORIMONTS.....	8
4.2.1 État général.....	8
4.2.2 Portes extérieures.....	8
4.2.3 Fenêtres & volets.....	8
4.2.4 Gardes-corps.....	8
4.2.5 Préconisations.....	8
4.3.LES HAUTS DE FLORIMONTS.....	9
4.3.1 État général.....	9
4.3.2 Portes palières.....	9
4.3.3 Portes-fenêtres, fenêtres & volets.....	9
4.3.4 Gardes-corps.....	9
4.3.5 Persiennes.....	9
4.3.6 Portes de gaines techniques.....	10
4.3.7 Portes et nacos des locaux poubelle.....	10
4.3.8 Préconisations.....	10
4.4.LES FLAMBOYANTS.....	10
4.4.1 État général.....	10
4.4.2 Portes extérieures.....	11
4.4.3 Fenêtres & volets.....	11
4.4.4 Gardes-corps.....	11
4.4.5 Préconisations.....	11
4.5.ROSE DES SABLES.....	11
4.5.1 État général.....	11
4.5.2 Portes palières.....	11
4.5.3 Portes-fenêtres, fenêtres & volets.....	12
4.5.4 Gardes-corps.....	12
4.5.5 Persiennes.....	12
4.5.6 Portes de gaines techniques.....	12
4.5.7 Préconisations.....	12

4.6.MONTGAILLARD (GLOXINIAS).....	12
4.6.1 État général.....	12
4.6.2 Portes palières.....	12
4.6.3 Portes-fenêtres, fenêtres & volets.....	13
4.6.4 Gardes-corps.....	13
4.6.5 Portes de gaines techniques.....	13
5 ANNEXES.....	13
5.1.PLAN DE REPÉRAGE DES LOGEMENTS.....	13
5.2.MINUTES DU DIAGNOSTIC.....	13

# **1 OBJET DE LA MISSION**

## **1.1. LOCALISATION DES RÉSIDENCES CONCERNÉES**

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

### **1.1.1 Sur la commune de Saint Paul (Plateau Caillou)**

- PARC BOEUFS  
9 LLS  
2,4,8,10,12 & 14 impasse Parc Bœufs,  
88, 90 & 92 rue de Florimont,  
97 460 Saint Paul
- LES FLORIMONTS  
15 LLS  
16, 18, 20, 22, 24, 28, 30, 32, 34, 36, 40, 42, 44 & 46 rue de Florimont,  
97 460 Saint Paul
- LES HAUTS DE FLORIMONTS  
60 LLS  
1, 2, 3, 4, & 5 allée Rose Des Bois,  
41 & 43 rue de Florimont,  
23, 25 & 27 impasse des Cerises,  
97 460 Saint Paul
- LES FLAMBOYANTS  
5 LLS  
6, 16, 18, 20 & 22 impasse Parc Bœufs,  
97 460 Saint Paul

### **1.1.2 Sur la commune de Saint Denis**

- ROSE DES SABLES  
34 LLS  
123,125, 127, 129, 131, 135, & 137 allée des Spinelles,  
97 400 Saint Denis
- MONTGAILLARD (GLOXINIAS)  
32 LLS  
6, 8, 10, 12 allée des Gloxinias,  
97 400 Saint Denis

## **1.2. CORPS D'ÉTAT CONCERNÉS**

Le lot 1 ayant pour intitulé : « Révision des menuiseries extérieures » , les lots concernés seront:

- menuiseries bois,
- menuiseries PVC,
- menuiseries aluminium,
- menuiseries acier,
- peintures sur bois

## **1.3. NORMES & RÈGLEMENTS DE RÉFÉRENCE**

### **1.3.1 Menuiseries bois**

### **1.3.2 Menuiseries PVC**

### **1.3.3 Menuiseries aluminium**

### **1.3.4 Menuiseries acier**

### **1.3.5 Peintures sur bois**

## **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**

XAVIER DARON ARCHITECTE DPLG  
9 RUE DES ECOLIERS – 97 424 PITON SAINT LEU

### **2.3. CONTROLE TECHNIQUE**

Sans objet

## **3 DESCRIPTION DES OUVRAGES EXISTANTS**

Sur la commune de Saint Paul (Plateau Caillou) :

### **3.1. PARC BOEUFs**

Opération réalisée en 1994

Maisons mitoyennes « BOURBON BOIS » : ossature bois, remplissage bois (clins), blocs de béton creux (blocs Us de 9 cm d'épaisseur) avec couverture tôle acier prélaquée.

Menuiseries extérieures :

- portes, fenêtres & volets en bois,
- garde-corps en bois,
- nacos en acier galvanisé (avec, en RDC, barreaudage en acier peint).

### **3.2. LES FLORIMONTS**

Opération réalisée en 1995

Maisons mitoyennes « BOURBON BOIS » : ossature bois, remplissage bois (clins), blocs de béton creux (blocs Us de 9 cm d'épaisseur) avec couverture tôle acier prélaquée.

Menuiseries extérieures :

- portes, fenêtres & volets en bois,
- garde-corps en bois,
- nacos en acier galvanisé (avec, en RDC, barreaudage en acier peint).

### **3.3. LES HAUTS DE FLORIMONTS**

Ensemble de bâtiments en béton armé avec couvertures tôles acier prélaquées et toitures terrasses inaccessibles (actuellement en cours de réfection)

Menuiseries extérieures :

- portes palières en bois,
- portes-fenêtres & fenêtres en bois,
- garde-corps en bois (varangues) & aluminium (escaliers),
- persiennes en bois (varangues),

- portes de gaines technique en bois

### 3.4. LES FLAMBOYANTS

Opération réalisée en 1992

Maisons mitoyennes « BOURBON BOIS » : ossature bois, remplissage bois (clins), blocs de béton creux (blocs Us de 9 cm d'épaisseur) avec couverture tôle acier prélaquée.

Menuiseries extérieures :

- portes, fenêtres & volets en bois,
- garde-corps en bois,
- nacos en acier galvanisé (avec, en RDC, barreaudage en acier peint).

Sur la commune de Saint Denis :

### 3.5. ROSE DES SABLES

Ensemble de bâtiments en béton armé avec couvertures tôles acier prélaquées.

Menuiseries extérieures :

- portes palières en bois,
- portes-fenêtres & fenêtres (avec volets battants en RDC) en PVC,
- fenêtres en toiture en bois (VELUX),
- garde-corps en aluminium (varangles),
- persiennes en bois (varangles),
- portes de gaines technique en bois.

### 3.6. MONTGAILLARD (GLOXINIAS)

Ensemble de bâtiments en béton armé avec couvertures tôles acier prélaquées et toitures terrasses inaccessibles.

Menuiseries extérieures :

- portes palières en bois,
- portes-fenêtres & fenêtres (avec volets battants et roulants en RDC) en PVC,
- garde-corps en aluminium (varangles) & en acier (coursives et escaliers),
- persiennes en bois (varangles),
- portes de gaines technique en acier.

## 4 DIAGNOSTIC DES MENUISERIES

### 4.1. PARC BOEUFs

Sur 9 LLS, nous avons pu accéder à 8 logements. Le taux de visite est donc de 88%. Le seul logement non visité est le n°90.

#### 4.1.1 État général

cf. logement 04 photo 46

L'état général des logements se jugera au vu des éléments suivants :

- couvertures,
- structure bois exposée aux intempéries,
- remplissages & parements.

Les couvertures sont toutes en mauvais état (cf. logement 10 photo 11, logement 12 photo 19, logement 14 photo 14, logement 92 photos 07 & 11) ; de nombreuses toitures ont d'ores et déjà été reprises, sans doute à la suite de signalement de dégâts des eaux (logement 12 photos 30, 33, 44, & 45 (nous notons d'ailleurs

que la réfection par SEL sur les tôles existantes a été mal réalisée : les points singuliers (raccords de tôles, et points de fixations) n'ont pas été correctement traités ; ce type de malfaçon est assez courant, comme nous le verrons sur d'autres opérations (notamment FLORIMONTS)) logement 10, photo 11, logement 22 photo 02, et logement 92, photos 07 & 11)

Les structures bois exposées aux intempéries, quoique réalisées dans des essences dures, et correctement mises en œuvre, sont maintenant dépourvues de toute protection, ce qui entraînera des pourrissements & attaques d'insectes, et à terme menacera de ruine les ouvrages (cf. logement 04 photos 17, 18, 19, logement 12 photos 37, 39, 40)

Les remplissages et parements sont de deux types :

- remplissages en blocs creux,
- parements en clins de bois ou plaques de CTBX ou de fibres-ciment ( finition clins de bois)

Sur les remplissages en blocs creux on note un bon état général, avec quelques gros éclats de béton à la jonction avec l'ossature bois, indiquant que la structure travaille et s'est d'ores et déjà légèrement déformée (cf. logement 04 photos 06, 16, logement 08 photos 10, logement 12 photo 13 et logement 88 photo 07).

Les parements en CTBX ou fibres-ciment se tiennent bien (cf. logement 04 photos 14 & 15, logement 08 photos 08 & 09, logement 12 photos 11, 12, & 38), mais on note sur les parements en clins de bois des déformations importantes sur certaines habitations.

Nous devons aussi ici aborder les problèmes récurrents de fuites sur le réseau d'évacuation des WC et SDB en étage, entraînant des dégâts des eaux en RDC, dans les cuisines, allant jusqu'à endommager la structure (planchers d'étage). Ces sinistres ont été notamment observés dans les logements 10, 88 & 92 (cf. logement 10 photos 01, 02, & 04, logement 92, photo 14, et logement 88, photos 23 & 24). Bien que le diagnostic de ces désordres soit hors mission, il nous a paru judicieux de vous les signaler.

Enfin, il est à noter que les portails et portillons d'accès aux parcelles nous ont paru souvent très détériorés (cf. logement 04 photos 44, 45, et 47, logement 08 photos 01, 02 & 03, logement 92, photos 01 & 07)

#### **4.1.2 Portes extérieures**

Les portes extérieures sont soit protégées (sous la varangue), soit exposées aux intempéries (en arrière des maisons, communiquant avec la cuisine).

Lorsque ces menuiseries sont protégées, le plus souvent elles sont en bon état (cf. notamment logement 02 photo 02, logement 04 photo 07). Par contre les portes exposées aux intempéries en arrière des maisons sont systématiquement les menuiseries les plus dégradées de l'habitation (cf. logement 04 photos 11 & 20, logement 08 photos 04 & 05, logement 10 photo 07, logement 12 photos 08 & 09)

#### **4.1.3 Fenêtres & volets**

Les fenêtres et portes-fenêtres sont soit relativement exposées aux intempéries, soit protégées (balcon en façade principale)

Les fenêtres en étage, bien qu'exposées, bénéficient de la relative protection des débords de toiture toute proche ; elles sont donc moins endommagées que les portes de cuisines précédemment mentionnées (cf. logement 02 photos 14, 18, 21, 22, logement 04 photos 01, 03, 04, 09, 34, 35, 39, 40, & 41, logement 08, photos 21, 22, & 23, logement 10, photos 09, 10, 11, & 12, logement 12 photo 35, logement 14 photo 13, logement 92 photos 02, 04, 10, 12 & 13)

#### **4.1.4 Gardes-corps**

Les garde-corps des balcons en étage, exposés aux intempéries, sont en état moyen, sauf dans quelques cas où ils sont assez dégradés pour présenter un risque pour la sécurité (cf. logement 04, photo 43, et logement 88, photos 15 & 16). Ces deux garde-corps présentent des défauts de fixation à l'ossature de la maison.

#### **4.1.5 Préconisations**

Au vu de l'état des menuiseries, nous préconiserons comme travaux généraux:

- le remplacement de bon nombre de portes de cuisines, qui sont le plus souvent pourries,

- la réfection des peintures de l'ensemble des menuiseries,
- la révision systématique des mécanismes de menuiseries.

Bien entendu, les fiches jointes en annexe recensent les défauts propres à chaque menuiserie, comme par exemple les défauts d'équerrage des ouvrants, défauts découlant du manque d'entretien.

Nous avons recensé dans cette opération pas moins de 9 menuiseries à remplacer :

- 5 ensembles de nacos & lames de verre, complètement grippés et cassés,
- 3 portes 1 vantail de cuisine, complètement pourries,
- 1 fenêtre 2 vantaux, pourrie, attaquée par les insectes, et complètement déformée.

Comme nous proposons des travaux à minima, il est probable que lors de la rédaction du PRO, nous soyons obligés d'intégrer aux travaux le remplacement complet d'autres menuiseries.

## **4.2. LES FLORIMONTS**

Nous n'avons, dans cette opération, accédé qu'à 10 des 15 logements ; le pourcentage de visite est donc de 66%. Les logements non visités sont les n°18, 24, 30, 36, et 42.

### **4.2.1 État général**

L'état général des logements composant cette opération sensiblement équivalente à l'opération Parc Bœufs (mêmes maisons construites à 1 an d'écart) est pourtant bien meilleur que ceux de la précédente.

Du point de vue de la typologie, la principale variation avec cette dernière opération est la présence de logements de type T2/3+V. Du point de vue des menuiseries, il est à noter que les nacos des cuisines sont de dimensions différentes de la précédente opération.

Les toitures ont semble-t-il, fait l'objet d'une réfection systématique récente. Bien que cela n'apparaisse pas sur les fiches de diagnostic, je crois me rappeler que plusieurs locataires m'ont fait remarquer que les fuites de toitures n'avaient parfois pas disparu après les travaux (le locataire du logement n°20 m'a signalé des fuites depuis les travaux de toiture). Et bien que n'ayant pu réaliser que de rares photos des logements, je crois avoir observé quelques malfaçons avérées dans le travail de réfection des toitures (du travail bâclé).

### **4.2.2 Portes extérieures**

Les portes & portes-fenêtres sous les varangues sont en bon état général. Les portes arrières de cuisine sont en état moyen ou mauvais, mais aucune ne nécessite un remplacement à l'identique.

### **4.2.3 Fenêtres & volets**

Les fenêtres et volets sont en état moyen, avec des problèmes récurrents de défauts d'équerrage sur ouvrants, et de mécanismes de manœuvre fatigués, ou partiellement inopérants.

### **4.2.4 Gardes-corps**

Les garde-corps sont en état moyen, aucun ne nécessitant d'intervention du fait d'un problème de sécurité ; nous préconisons néanmoins la révision et le renforcement des fixations, et la réfection des peintures.

### **4.2.5 Préconisations**

Au vu de l'état des menuiseries, nous préconiserons comme travaux généraux :

- la réfection des peintures de l'ensemble des menuiseries,
- la révision systématique des mécanismes de menuiseries.

Bien entendu, les fiches jointes en annexe recensent les défauts propres à chaque menuiserie, comme par exemple les défauts d'équerrage des ouvrants, défauts découlant du manque d'entretien.

Nous avons recensé dans cette opération seulement 2 menuiseries à remplacer :

- 1 fenêtre 1 vantail, dont l'ouvrant est manquant, et le volet complètement déformé,
- 1 naco avec ses lames de verre, complètement HS.



Comme nous proposons des travaux à minima, il est probable que lors de la rédaction du PRO, nous soyons obligés d'intégrer aux travaux le remplacement complet d'autres menuiseries.

### **4.3. LES HAUTS DE FLORIMONTS**

Sur les 60 logements existants, nous avons pu accéder à 53 d'entre eux. Et malgré une moyenne de 3 passages par logement non visité, avec courriers en BAL (boîte aux lettres), les logements 13, 22, 28, 35, 43, 45, et 52 nous sont restés fermés.

#### **4.3.1 État général**

L'état des 4 bâtiments est assez bon. Lors du diagnostic des menuiseries, les toitures terrasses étaient en cours de réfection. Les couvertures en tôles semblaient en assez bon état, et il fut rare que l'on nous signale des infiltrations d'eau en provenance de la toiture.

Les menuiseries bois sont dans cette opération, dans un état globalement moyen à détérioré. L'ensemble des menuiseries souffre de manque d'entretien, et d'un besoin urgent de peinture. Cette quasi absence de peinture a entraîné de nombreuses déformations d'ouvrants, et certaines menuiseries sont tout simplement en train de pourrir. Les menuiseries les plus abîmées sont logiquement celles qui sont les plus exposées, c'est à dire aux derniers niveaux et au rez-de-jardins.

Remarque générale : la hauteur minimale d'allège n'a été respectée pour aucune des fenêtres.

#### **4.3.2 Portes palières**

Les portes palières sont en état moyen ; un petit nombre d'entre elles se sont déformées et frottent au sol lors de la manœuvre. Les locataires signalent le plus souvent que les portes battent dans leur cadre lorsqu'il y a du vent, et parfois, que lors de fortes pluies, l'eau s'infiltrerait par-dessous.

#### **4.3.3 Portes-fenêtres, fenêtres & volets**

Nous avons dans cette opération des menuiseries protégées, car situées sous des balcons ou des varangues, et d'autres, exposées aux intempéries. Ensuite, nous remarquons des différences : entre les menuiseries situées en rez de jardin, qui sont encaissées très peu ensoleillées, et toujours humides (façades orientées Est-Sud-Est), et celles situées plus en hauteur, et censées être plus exposées.

Les portes-fenêtres, lorsqu'elles sont protégées par les varangues, sont beaucoup moins abîmées que leurs homologues situées en rez-de-jardins. De nombreuses de ces dernières sont pourries, ainsi que leurs volets. Sur 20 de ces menuiseries, 5 sont à remplacer absolument.

De nombreux volets de portes-fenêtres et de fenêtres de rez-de-jardin sont ponctuellement pourris (sur 48 volets, environ 15 sont à remplacer absolument), et il est courant que les vis des pentures soient absentes ou très très oxydées. Les volets souffrent par ailleurs presque tous de problèmes de crémaillères dont certaines pièces sont perdues, et qui rendent la manœuvre ardue.

Les fenêtres exposées les plus abîmées sont surtout localisées aux derniers niveaux des immeubles : elles sont le plus souvent dépourvues de toute peinture.

Même lorsque les menuiseries sont protégées, sous les varangues, communiquant avec les séjours et les cuisines, nous constatons que les défauts d'équerrage d'ouvrants sont très nombreux, et que les mécanismes sont très souvent partiellement inopérants. Sur les 3 points de fermeture, il n'en reste le plus souvent qu'un seul qui fonctionne (en bas).

#### **4.3.4 Gardes-corps**

Mis à part quelques rares cas particuliers (logement n°48), les garde-corps en bois et plexiglas sont en état moyen, et attendent tous d'être repeints.

#### **4.3.5 Persiennes**

Les persiennes en bois sont, sauf dans le logement n°36, en état moyen et doivent elles aussi être repeintes. Dans le logement mentionné ci-dessus, les éléments en bois seront remplacés à l'identique.

#### 4.3.6 Portes de gaines techniques

Les portes en bois des gaines techniques sont en assez bon état général ; quelques-unes ont été forcées et doivent recevoir de nouveaux mécanismes.

#### 4.3.7 Portes et nacos des locaux poubelle

Les portes des locaux poubelles, en bois, très exposées aux intempéries, sont toutes en mauvais état (parfois partiellement moisies) et doivent être remplacées. Pour le remplacement, nous conseillons le recours à des portes en acier.

Les nacos des locaux poubelles tous abîmés, avec de nombreuses lames cassées, sont tous à remplacer.

#### 4.3.8 Préconisations

Au vu de l'état des menuiseries, nous préconiserons comme travaux généraux :

- la réfection des peintures de l'ensemble des menuiseries,
- la révision systématique des mécanismes de menuiseries.

Bien entendu, les fiches jointes en annexe recensent les défauts propres à chaque menuiserie, comme par exemple les défauts d'équerrage des ouvrants, défauts découlant du manque d'entretien.

Nous avons recensé dans cette opération 2 menuiseries à remplacer :

- 11 fenêtres 2 vantaux, le plus souvent du fait de moisissures sur les dormant et ouvrants
- 7 portes-fenêtres 2 vantaux,
- 15 volets dont 5 pour portes-fenêtres 2 vantaux et 10 pour fenêtres 2 vantaux,
- 1 garde-corps moisi,
- 1 persienne bois moisie.

### 4.4. LES FLAMBOYANTS

Nous avons eu accès à tous les logements de cette opération (5 en tout).

#### 4.4.1 État général

L'état général des logements composant cette opération mitoyenne à l'opération Parc Bœufs est assez mauvais. Cette opération, antérieure de plusieurs années aux autres opérations similaires abordées ici, n'a pas fait l'objet de plus d'entretien que ses homologues.

Les couvertures sont ici toutes en assez mauvais état (cf. notamment logement 16 photo 26), et nous n'avons pas observé de trace de réfection.

Tout comme dans l'opération Parc Bœufs, les structures bois exposées aux intempéries, quoique réalisées dans des essences dures, et correctement mises en œuvre, sont maintenant dépourvues de toute protection.

Les remplissages et parements sont de deux types :

- remplissages en blocs creux,
- parements en clins de bois ou plaques de fibres-ciment ( finition clins de bois)

Sur les remplissages en blocs creux on note un bon état général, avec quelques gros éclats de béton à la jonction avec l'ossature bois, indiquant que la structure travaille et s'est d'ores et déjà légèrement déformée (cf. notamment logement 22, photos 07 & 08).

les parements en clins de bois sont marqués par des déformation importantes sur certaines habitations (cf. logement 22, photos 09 à 12)

Nous avons aussi observé des problèmes récurrents de fuites sur le réseau d'évacuation des WC et SDB en étage, entraînant des dégâts des eaux en RDC, dans les cuisines, allant jusqu'à endommager la structure (planchers d'étage). Ces sinistres ont été notamment observés dans le logements 20 (cf. logement 20 photos 09, 10, 11, & 12). Bien que le diagnostic de ces désordres soit hors mission, il nous a paru judicieux de vous les signaler.

Enfin, il est à noter que les portails et portillons d'accès aux parcelles nous ont paru souvent très détériorés

#### 4.4.2 Portes extérieures

Les portes extérieures sont soit protégées (sous la varangue), soit exposées aux intempéries (en arrière des maisons, communiquant avec la cuisine).

Lorsque ces menuiseries sont protégées, le plus souvent elles sont en bon état (cf. notamment logement 18 photo 05, logement 20 photo 04). Par contre les portes exposées aux intempéries en arrière des maisons sont systématiquement les menuiseries les plus dégradées de l'habitation (cf. logement

#### 4.4.3 Fenêtres & volets

Les fenêtres et portes-fenêtres sont soit relativement exposées aux intempéries, soit protégées (balcon en façade principale)

Les fenêtres en étage, bien qu'exposées, bénéficient de la relative protection des débords de toiture toute proche ; elles sont parfois moins endommagées que les portes de cuisines précédemment mentionnées, voire en bon état (cf. logement 18 photo 04) mais parfois dans un état dramatique (cf. logement 20 photo 07). Par ailleurs certaines sont neuves et en parfait état (cf. logement 18 photo 14 et suivantes)

#### 4.4.4 Gardes-corps

Les garde-corps des balcons en étage, exposés aux intempéries, sont en état moyen, sauf dans un cas, où ils est assez dégradé pour présenter un risque pour la sécurité (cf. logement 16, photo 37). Comme visible sur la photo, ce garde-corps tombe littéralement en morceaux !

#### 4.4.5 Préconisations

Au vu de l'état des menuiseries, nous préconiserons comme travaux généraux:

- la réfection des peintures de l'ensemble des menuiseries,
- la révision systématique des mécanismes de menuiseries.

Bien entendu, les fiches jointes en annexe recensent les défauts propres à chaque menuiserie, comme par exemple les défauts d'équerrage des ouvrants, défauts découlant du manque d'entretien.

Nous avons recensé dans cette opération 8 menuiseries à remplacer :

- 2 gardes-corps dont 1 totalement délabré (en logement 16),
- 3 portes en bois dont 1 de cuisine, pourrie et " cuite " et deux sous varangue (en logement 22),
- 1 fenêtre 2 vantaux, (en logement 20)
- 2 nacos y compris lames de verre, complètement HS, dans deux logements différents.

### 4.5. ROSE DES SABLES

Nous avons eu accès à 27 logements sur 34. nous avons donc visité 79% des logements. Les logements non visités sont les n° 1, 12, 18, 20, 24, 30 et 34.

#### 4.5.1 État général

L'ensemble des bâtiments nous a semblé en bon état, aucun locataire ne nous ayant signalé de fuites depuis les couvertures. Durant les visites, nous avons pu relever quelques traces de fuites venant semble-t-il des façades. Enfin nous avons remarqué que toutes les portes de gaines techniques en CTBX sur cadre en bois exotiques étaient abîmées, et que souvent les cadres en bois exotiques étaient complètement pourris. En comparaison, les menuiseries PVC des logements étaient globalement en excellent état, les menuiseries en bois étant, comme on peut se douter, plus abîmées ( vélux, portes palières, persiennes bois).

#### 4.5.2 Portes palières

Un grand nombre des portes palières en bois a déjà été changé (et d'ailleurs, comme les dormants ont systématiquement été conservés, ces belles portes se retrouvent parfois sur des dormants très fatigués) ;

certaines devront l'être lors de cette réfection. Nous préconisons d'en repeindre un grand nombre, et de rajouter en partie basse des ouvrants un rejet d'eau lorsque cela n'existe pas.

#### **4.5.3 Portes-fenêtres, fenêtres & volets**

Les portes-fenêtres, fenêtres et volets sont généralement en très bon état. Bien entendu certaines menuiseries sont cassées et devront être remplacées, mais les principaux désordres observés sont des fuites sous le montant bas des dormants, à priori du à une mauvaise mise en œuvre. A noter aussi, qu'aucun linteau n'a de larmier, ce qui est, là encore, de l'ordre de la mal façon. Les travaux se borneront, le plus souvent, à refaire soigneusement le jointoiment au silicone des dormants, et éventuellement, si le budget le permet à mettre en place des casquettes de protection au-dessus des portes et des fenêtres.

#### **4.5.4 Gardes-corps**

Les garde-corps des logements comme ceux des parties communes sont en parfait état, et ne nécessitent aucun travaux.

#### **4.5.5 Persiennes**

Les persiennes bois des varangues viennent d'être revernies, et le moins que l'on puisse dire, c'est que le travail n'a pas été très soigneux. Mais, mis à part les quelques cas de fixation défectueuse des éléments en bois au gros œuvre, ces éléments sont en bon état.

#### **4.5.6 Portes de gaines techniques**

Les portes des gaines techniques sont presque toutes en très mauvais état, et les cadres supports des éléments en CTBX sont souvent très pourries, ce qui n'a rien de surprenant au vu des fortes expositions aux intempéries. Leur remplacement systématique s'impose. Nous préconisons pour cela un remplacement par des éléments en acier galvanisé, avec éventuellement des casquettes de protection

#### **4.5.7 Préconisations**

Au vu de l'état des menuiseries, nous préconiserons comme travaux généraux:

- la réfection des peintures de l'ensemble des menuiseries bois,
- le remplacement systématique des portes de gaines techniques

Bien entendu, les fiches jointes en annexe recensent les défauts propres à chaque menuiserie, comme par exemple les défauts d'équerrage des ouvrants, défauts découlant du manque d'entretien.

Nous avons recensé, dans cette opération 34 menuiseries à remplacer :

- dans les logements, 10 menuiseries :
  - 3 portes palières,
  - 2 vélux
  - 3 nacos,
  - 2 volets
- dans les parties communes, 24 menuiseries :
  - 24 ensembles menuisés composés de une ou deux portes de gaines techniques

### **4.6. MONTGAILLARD (GLOXINIAS)**

Nous avons eu accès à 24 logements sur 32. nous avons donc visité 75% des logements. Les logements non visités sont les n° 6, 20, 21, 25, 27, 29, 30, 32.

#### **4.6.1 État général**

Les immeubles sont bon état.

#### **4.6.2 Portes palières**

Les portes palières, en bois, sont souvent dégradées, surtout aux derniers étages car elles ne sont pas du tout protégées des intempéries.

#### **4.6.3 Portes-fenêtres, fenêtres & volets**

Dans les logements, les menuiseries en aluminium et en PVC sont globalement en bon état, sauf les jalousies vitrées des cuisines et de certaines salles de bains qui sont toutes ou presque impossibles à manoeuvrer.

Compte tenu que cette gamme de profilés n'est, à notre connaissance, plus disponible sur l'île, et que quand bien même les pièces détachées seraient disponibles, la nécessaire dépose, réparation en atelier et repose des jalousies coûterait sensiblement le même prix que le remplacement à neuf, nous proposons un remplacement systématique des dites menuiseries.

Les autres menuiseries, mis à part les cas particuliers, ne présentent " que " des infiltrations d'eau par-dessous le dormant, dues à un défaut d'exécution lors de la pose et du calage de la menuiserie, comme dans la précédente opération. Ces défaut est là encore accentué par l'inexistence, en sous-face de linteau, de l'armier.

#### **4.6.4 Gardes-corps**

Que ce soient les gardes-corps des parties communes ou ceux des varangues des logements, tous sont en bon état (sauf 1 dévissé, et un autre, déposé et évacué par les locataires qu'il gênaient)

#### **4.6.5 Portes de gaines techniques**

Les portes de gaines techniques, quoique assez exposées aux intempéries, étant réalisées en acier galvanisé, sont en assez bon état.

## **5 ANNEXES**

### **5.1. PLAN DE REPÉRAGE DES LOGEMENTS**

cf. annexes

### **5.2. MINUTES DU DIAGNOSTIC**

cf. annexes