

FRANCE LOIRE

Maïcha METREF
33 Rue du Faubourg de Bourgogne
45005 Orléans
Email : mmetref@franceloire.fr

18 - BOURGES - FRANCE LOIRE - REHABILITATION DU FOYER GILBERT BAILLY - CT

Date d'émission 15/04/2025

N° d'affaire : 2412336C0000007

Référence chrono : CT/336C0/0425/0076

Version : 1

VOTRE RESPONSABLE D'AFFAIRE

Tachafine OUARID

Tél. +33 6 18 28 11 63

Email : tachafine.ouarid@socotec.com

AGENCE CONSTRUCTION BOURGES
Pôle Construction&Immobilier Centre
3 Rue Charles Durand
18000 BOURGES
+33 2 48 24 34 62

SOCOTEC Construction - S.A.S. au capital de 9 116 700 euros - 834 157 513 RCS Versailles - APE 7120B - n° tva intracommunautaire : FR09 834157513
Siège social : Immeuble Mirabeau - 5, place des Frères Montgolfier- CS 20732 - Guyancourt - 78182 SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES CEDEX - FRANCE

SOMMAIRE

1. OBJET DU PRESENT RAPPORT	3
2. SIGNATURES	5
3. RENSEIGNEMENTS GENERAUX	6
3.1. Partenaires de l'opération	6
3.2. Données de l'affaire	7
4. LISTE DES DOCUMENTS EXAMINES	8
5. RECAPITULATIF DES AVIS S ET D	8
5.1. Evaluation de conformité	8
6. ANALYSE DE RISQUE	9
6.1. mission LE relative à la solidité des existants	9
6.2. mission LP relative à la solidité des ouvrages et éléments d'équipement dissociables et indissociables	10
7. EVALUATION DE CONFORMITE	12
7.1. mission SH relative à la sécurité des personnes dans les bâtiments d'habitation	13
7.2. mission Hand relative à l'accessibilité des constructions pour les personnes handicapées	15

1. OBJET DU PRESENT RAPPORT

Le présent document constitue le rapport prévu dans le contrat de Contrôle Technique n°2412336C0000007, que SOCOTEC Construction doit adresser au Maître d'Ouvrage après examen du dossier de conception destiné à la consultation des entreprises .

Les avis sur les dispositions techniques qu'il comporte sont émis à partir des documents constitutifs du dossier qui nous ont été communiqués à ce jour et qui sont répertoriés dans les chapitres 3 ci-après.

Ces avis sont donnés dans le cadre des missions suivantes :

Missions d'analyse de risque :

- mission LE relative à la solidité des existants (LE).
- mission LP relative à la solidité des ouvrages et éléments d'équipement dissociables et indissociables (LP).

Missions d'évaluation de conformité:

- mission SH relative à la sécurité des personnes dans les bâtiments d'habitation (SH).
- mission Hand relative à l'accessibilité des constructions pour les personnes handicapées (HAND).

Accréditation COFRAC N° 3-1592 concernant les missions L, S, SEI, liste des sites et portées disponibles sur www.cofrac.fr

Pour la bonne compréhension de la signification des avis formulés dans ce rapport, il est précisé que :

- Les vérifications de SOCOTEC sont effectuées par rapport aux textes de référence prévus au contrat,
- Les avis ne concernent que la conception et ne préjugent pas des avis qui pourront être formulés sur la réalisation,
- Les avis suspendus concernent les dispositions insuffisamment définies sur lesquelles nous ne pouvons, en l'état actuel, formuler d'avis favorable ou défavorable. En l'absence de fourniture en temps utiles des renseignements et documents nécessaires à SOCOTEC, ces avis devront être considérés comme défavorables, même en l'absence de nouvelle signification par SOCOTEC.

L'évaluation technique porte sur les ouvrages et éléments d'équipement et s'exerce lors de la phase de conception et de réalisation des travaux du projet de construction. L'intervention de l'évaluateur technique de construction se base sur **l'analyse de risques et l'évaluation de conformité** .

L'analyse de risque permet d'identifier les aléas et les enjeux pour l'ouvrage et les éléments d'équipements relevant des **techniques courantes**. L'évaluateur technique prend en compte :

- Le contexte de l'opération de construction,
- Les référentiels techniques appropriés,

- Les retours d'expérience et les pathologies (désordre connus) propres à la typologie de l'ouvrage


L'identification pertinente de la situation fait partie intégrante de l'analyse de risque, cela permet pour un enjeu très faible de tolérer une déviance de l'ouvrage ou de l'élément d'équipement par rapport au référentiel de la technique courante, et donc d'évaluer favorablement la disposition proposée.

Le risque est défini en termes de conséquence et de vraisemblance pour l'ouvrage, tels que des dommages matériels, l'impact sur sa pérennité et son usage normal.

L'évaluation de conformité consiste à faire une analyse critique des dispositions du projet vis-à-vis de la réglementation applicable à celui-ci. Elle porte sur le respect du référentiel réglementaire applicable ainsi que les normes rendues applicables par ce dernier. En complément des contrôles réalisés par les constructeurs et du fait de son savoir-faire, le contrôleur technique procède à des vérifications visuelles suivant un échantillonnage. Le risque de non-conformité découle d'un défaut d'application des dispositions réglementaires.

2. SIGNATURES

Tous ces avis ont été établis par les intervenants SOCOTEC Construction suivants :

Intervenants SOCOTEC	Signatures
Tachafine OUARID Responsable d’Affaire	

Ce rapport a été édité par : Tachafine Ouarid

Ce rapport a été transmis à :

- seith@seith.fr
- Maicha METREF / mmetref@franceloire.fr
- Olivier CHABANON / moe@seic18.fr

Nous restons à la disposition du Maître d'Ouvrage et de la Maîtrise d'Oeuvre, pour revoir ou compléter nos avis dans le cas où interviendraient des éléments nouveaux par rapport aux dispositions examinées. Toute modification du projet devra être soumise à notre examen.

3. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

3.1. Partenaires de l'opération

Maître d'ouvrage

Maicha METREF
SA HLM FRANCE LOIRE
33 Rue du Faubourg de Bourgogne
45005 ORLEANS

Architecte - Maître d'œuvre

Olivier CHABANON
S.E.I.C.
Allée Evariste Galois
18000 BOURGES

Bureau d'études

BET
S.E.I.Th
Rue Jean Monnet
18570 LE SUBDRAY

3.2 Données de l'affaire

ADRESSE DE L'OUVRAGE

23 rue Gilbert Bailly
18000 Bourges

DESCRIPTION DE L'OUVRAGE

Le projet concerne la réhabilitation du foyer Gilbert Bailly. Les travaux sont :

- Remplacement sur l'entrée de la résidence ;
- Création d'un WC PMR mixte
- Réfection du revêtement des allées du jardin
- Remise en état des réseaux de chauffage et de plomberie
- Réfection de l'éclairage des circulations par des luminaires led avec détecteur
- Création d'un rafraîchissement dans la salle de gymnastique au R+3
- Remise en état de l'éclairage extérieur
- Mise en sécurité électrique local TGBT

Espaces privatifs (logements) :

- Remplacement des portes coulissantes des placards
- Mise en place de barres de maintien sur les balcons
- Mise en sécurité électrique des logements (y compris déplacement des installations électriques hors volume de sécurité dans la salle de bain).
- Remplacement des bacs à douche par des bacs extra-plat + mitigeur thermostatique+ barre de douche + douchette
- WC surélevé + barre de relèvement
- Remplacement des meubles évier des cuisines

Le bâtiment est considéré comme un foyer des personnes âgées avec 44 de T1 , 4 niveaux et l'année de construction 1983.

4. LISTE DES DOCUMENTS EXAMINÉS

Désignation - Identification des documents examinés	Reçu le
2022_Programme_MS MOE_GBAl.pdf	24/01/2025
AVP Gilbert Bailly.pdf	24/01/2025
CCTP lot 01 Portes automatiques.pdf	24/01/2025
Gilbert Bailly - WC PMR.pdf	24/01/2025
5100 - 24 03 28 - DCE - Lot N°06 CVP - Plan CH00 Masse.pdf	02/04/2025
DPGF - Lot n°05 - CF-cf.xls	02/04/2025
SEIC -PLAN 3EME ETAGE PRO.pdf	02/04/2025
5100 - 24 03 28 - DCE - Lot N°05 CF-cf - Plan EL00 - Masse.pdf	02/04/2025
CCTP Simone de Beauvoir.pdf	02/04/2025
DPGF - Lot n°06 CVC.xls	02/04/2025
SEIC -PLAN DE MASSE TOPO PRO.pdf	02/04/2025
SEIC - Planning Simone de Beauvoir.pdf	02/04/2025
5100 - 24 03 28 - DCE - Lot N°05 CF-cf - Plan EL04 - R+3.pdf	02/04/2025
5100 - 24 03 28 - DCE - Lot N°05 CF-cf - Plan EL03 - R+2.pdf	02/04/2025
5100 - 24 03 28 - DCE - Lot N°06 CVP - Plan CH03 - R+2.pdf	02/04/2025
SEIC -PLAN 2EME ETAGE PRO.pdf	02/04/2025
5100 - 24 03 28 - DCE - Lot N°06 CVP - Plan CH02 - R+1.pdf	02/04/2025
5100 - 24 03 28 - DCE - Lot N°05 CF-cf - Plan EL01 - RDC.pdf	02/04/2025
SEIC - PLAN RDC PRO.pdf	02/04/2025
5100 - 24 03 28 - DCE - Lot N°06 CVP - Plan CH01 - RDC.pdf	02/04/2025
5100 - 24 03 28 - DCE - Lot N°06 CVP - Plan CH04 - R+3.pdf	02/04/2025
5100 - 24 03 28 - DCE - Lot N°05 CF-cf - Plan EL02 - R+1.pdf	02/04/2025
DPGF lots 02 à 04.xlsx	02/04/2025
SEIC -PLAN 1ER ETAGE PRO.pdf	02/04/2025

5. RECAPITULATIF DES AVIS S ET D

5.1. Evaluation de conformité

Dispositions du projet	Avis*	Observations et commentaires	N°
DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE DES PERSONNES DANS LA CONSTRUCTION AVIS DE LA COMMISSION DE SECURITE DISPOSITIONS RELATIVES A L'ACCESSIBILITE DES CONSTRUCTIONS AUX PERSONNES HANDICAPEES	S	Nous transmettre le dernier PV de commission de sécurité ou autorisation de travaux.	11

* F: Favorable , D: Défavorable , S: Suspendu , HM: Hors Mission , PM: Pour Mémoire , SO: Sans Objet

6. ANALYSE DE RISQUE

6.1. mission LE relative à la solidité des existants

Dispositions du projet	Avis*	Observations et commentaires	N°
GÉNÉRALITÉS	F	Les aménagements envisagés n'ont qu'un impact limité sur la solidité de la structure existante.	

* **F**: Favorable , **D**: Défavorable , **S**: Suspendu , **HM**: Hors Mission , **PM**: Pour Mémoire , **SO**: Sans Objet

6.2. mission LP relative à la solidité des ouvrages et éléments d'équipement dissociables et indissociables

Dispositions du projet	Avis*	Observations et commentaires	N°
CLOISONS			
Adéquation aux locaux	F	cloison en plaques de plâtre sur ossature métallique type 72/48 avec parement en parement BA13 qualité marine décrit page 6 du CCTP lot 03.	
REVÊTEMENTS DE SOLS DURS SCELLÉS	PM	Nous communiquer un détail en EXE pour le remplacement des bacs à douche par des bacs extra-plat avec mention de type revêtement.	
	PM	Pour mémoire : Les receveurs de douche installés seront 70 cm de large pour 110 cm de profondeur. Ils seront de marque Kinédo ou techniquement équivalent de type Kinerrock Evo. Ces receveurs en Biolex sont découpables. • Texture aspect minéral • Bonde horizontale extra-plate (24 l./min) et grille d'évacuation métallique assortie incluses • Receveur découpable et perçable sur les contours si l'installation de la paroi le nécessite.	
REVÊTEMENTS DE SOLS SOUPLES COLLÉS			
Nature ou technique Voir page 5 du lot 04	F	Avis favorable pour la préparation du support existant, application d'un ragréage auto-lissant P3, Pose collée d'un revêtement de sol en lès classé U3P3E2C2 et M1.	
Humidité du support	F	Le vide sanitaire doit appartenir à la catégorie sans stagnation d'eau, ventilé et sur terrain débarrassé de toute terre végétale	
CONTRÔLE INTERNE DES CONSTRUCTEURS	PM	Aux termes du décret du 7 déc. 1978, SOCOTEC, dans le cadre de sa mission: - s'assure que, pendant l'exécution des travaux, l'autocontrôle qui incombe à chacun des constructeurs, énumérés à l'Article 1792-1 du Code Civil, s'effectue de manière satisfaisante - procède elle-même par sondages au contrôle de l'exécution des travaux. Il convient par conséquent que les Constructeurs tiennent à disposition de SOCOTEC: - la liste des vérifications envisagées par l'entreprise pour s'assurer de la bonne exécution des ouvrages, - la formalisation de ces vérifications,	

Dispositions du projet	Avis*	Observations et commentaires	N°
		permettant de s'assurer qu'elles sont effectuées de manière satisfaisante.	

* **F**: Favorable , **D**: Défavorable , **S**: Suspendu , **HM**: Hors Mission , **PM**: Pour Mémoire , **SO**: Sans Objet

7. EVALUATION DE CONFORMITE

7.1. mission SH relative à la sécurité des personnes dans les bâtiments d'habitation

Dispositions du projet	Avis*	Observations et commentaires	N°
HABITATION - BÂTIMENTS EXISTANTS			
Domaine d'application <ul style="list-style-type: none"> Réhabilitation amélioration transformation 	PM	Le projet porte sur des travaux de réhabilitation d'une résidence. Vu le nombre de niveau (4 niveaux), cette résidence est fort probablement classée en 3eme famille selon la Circulaire du 13 décembre 1982 RELATIVE A LA SECURITE DES PERSONNES EN CAS DE TRAVAUX DE REHABILITATION OU D'AMELIORATION DES BATIMENTS D'HABITATION EXISTANTS.	
Protection contre l'incendie <ul style="list-style-type: none"> Modification bâtiments collectifs Dispositions appliquées aux circulations largeur 0.8 m minimum 	PM	Pour mémoire : La largeur des circulations horizontales communes à plusieurs logements ne doit pas être diminuée si elle n'atteint pas initialement 0,80 m. Elle ne peut pas être réduite à moins de 0,80 m, si sa valeur était supérieure à ce seuil. A noter que la prise en compte de ce point est infirmé selon l'ampleur des travaux par la réglementation accessibilité applicable aux habitations existantes.	
Autres dispositions relatives à la sécurité des personnes <ul style="list-style-type: none"> Dispositions gaz et électricité 	SO	Pour mémoire : Le remplacement ou la reprise des installations liées au gaz ou à l'électricité devront respecter les exigences liées aux constructions neuves. Un organisme tel Consuel doit vérifier la conformité des installations électriques.	
CHAUFFERIE (A. 23/06/1978)	F	Rappel de l'observation précédente : Nous préciser le type et la puissance de la chaufferie qui sera remise en état.	
	PM	L'avis 10 est levé. Le type et la puissance de la chaufferie est décrite dans le CCTP page 29/43. Les deux chaudières GAZ sont de marque GUILLOT type OPTIMAGAZ G174 kW. ==> Puissance de la chaufferie > 70 kw. Pour mémoire : Lors d'une réhabilitation de chaufferie, il y a lieu de distinguer le local chaufferie et l'alimentation gaz. Le local chaufferie sera	

Dispositions du projet	Avis*	Observations et commentaires	N°
AVIS DE LA COMMISSION DE SECURITE	S	modifié s'il y a lieu en s'appuyant sur les textes (arrêté du 23/06/1978 , dtu , etc) pour déterminer le niveau de sécurité à atteindre et les contraintes liées. L'alimentation gaz doit être réalisée en totale conformité avec les dispositions réglementaires en vigueur. Nous transmettre le dernier PV de commission de sécurité ou autorisation de travaux.	11

* **F**: Favorable , **D**: Défavorable , **S**: Suspendu , **HM**: Hors Mission , **PM**: Pour Mémoire , **SO**: Sans Objet

7.2. mission Hand relative à l'accessibilité des constructions pour les personnes handicapées

Dispositions du projet	Avis*	Observations et commentaires	N°
GÉNÉRALITÉS	F	<p>Rappel de l'observation précédente : Nous préciser si le rapport du coût des travaux à la valeur du bâtiment est supérieur ou égal à 80 %.</p> <p>Pour mémoire : Coût (année n) = ICC (2ème trimestre année n-1) / ICC (2ème trimestre année n-2) x Coût (année n-1).</p> <p>Les valeurs de l'indice du coût de la construction (ICC) sont disponibles sur le site de l'INSEE.</p> <p>Ce calcul fournit les coûts de construction suivants : - pour 2023 : 1854 euros / m² de SHON. - pour 2024 : 2002 euros / m² de SHON</p> <p>L'avis 4 est levé. Le prix des travaux prévus n'est pas supérieur à 80% de la valeur du bâtiment.</p>	
	F	<p>Rappel de l'observation précédente : Nous communiquer un plan d'éclairage avec la note d'éclairage.</p> <p>L'avis 5 est levé. Nous avons reçu le plan d'éclairage. La note d'éclairage sera transmise en EXE.</p>	
	PM	<p>Il n'est pas exigé d'appliquer les règles d'accessibilité lors de la redistribution d'un appartement existant, ou sa division en plusieurs logements, lorsque la somme totale des travaux ne dépasse pas 80% du prix du bâtiment.</p> <p>Les règles d'accessibilité ne s'appliquent pas lors de travaux de réparation, mais s'appliquent lors du remplacement d'un équipement (exemple, le remplacement d'un interphone impose la mise en place d'un visiophone).</p> <p>Les modifications, hors travaux d'entretien, apportées aux circulations communes et locaux collectifs et leurs équipements jouant un rôle en matière d'accessibilité doivent</p>	

* **F**: Favorable , **D**: Défavorable , **S**: Suspendu , **HM**: Hors Mission , **PM**: Pour Mémoire , **SO**: Sans Objet