



DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL : RÉSIDENCE JUSTIN GODART

FLEURENT ARCHITECTES / ALTERECO / BE ENERGY/JPINGENIERIE&STRUCTURES

MARS 2024

SOMMAIRE

0. PRÉAMBULE	5
RAPPEL DE LA MISSION DE MAITRISE D'ŒUVRE	5
OBJECTIFS	5
DOCUMENTS GRAPHIQUES PRODUITS	5
INVENTAIRES DES TRAVAUX DÉJÀ RÉALISÉS	5
VISITE DE SITE	6
LOCAUX VISITES	6
LOCAUX NON VISITES	6
1. ANALYSE URBAINE ET RÉGLEMENTAIRE	7
ENVIRONNEMENT URBAIN	7
CADASTRE ET LIMITES	10
PLAN LOCAL D'URBANISME ET DE L'HABITAT	11
SÉCURITÉ INCENDIE	15
SÉCURITÉ DES PERSONNES	18
ACCESSIBILITÉ	19
AMIANTE ET PLOMB	20
2. ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE	21
CONTEXTE HISTORIQUE	21
FAÇADES	22
TYPOLOGIES ET GRANULOMÉTRIE	29
DISTRIBUTION INTÉRIEURE	29
PARTIES COMMUNES	31
LOGEMENTS	39
AVIS LOCATAIRES	70
3. ANALYSE TECHNIQUE	71
STRUCTURE ET CLOS COUVERT	71
PARTIES COMMUNES	75
PARTIES PRIVATIVES	77
DIAGNOSTIC THERMIQUE	100
4. PRÉCONISATIONS	106
5. ANNEXES	108
PHOTOGRAPHIES STRUCTURES	
ETAT DES LIEUX	
SCÉNARIOS (PLANS)	
....	

PRÉAMBULE

RAPPEL DE LA MISSION DE MAITRISE D'ŒUVRE

Ce rapport d'étude en phase «diagnostic» a pour objectif de renseigner la SACVL sur l'état de son Patrimoine et sur la faisabilité d'une opération de réhabilitation, de définir le programme de travaux envisageable en site occupé et aura pour objet de :

- Établir un état des lieux ;
- Fournir une analyse du fonctionnement urbanistique et de la perception architecturale du bâti existant ;
- Permettre une meilleure prise en compte des attentes des habitants et usagers ;
- Procéder à une analyse technique sur la résistance mécanique des structures et pathologies / désordres observés en place et sur la conformité des équipements techniques aux normes en vigueur, et aux règlements d'hygiène et de sécurité ;
- Permettre d'établir un programme fonctionnel d'utilisation des bâtiments ainsi qu'une estimation financière et d'en déduire la faisabilité de l'opération ;
- Proposer éventuellement des études complémentaires ou autres investigations avant poursuite des études.

L'enjeu majeur de ce diagnostic est de viser toutes les analyses déjà réalisées et de les résumer avec d'un support graphique exhaustif. Cela permettra à la maîtrise d'ouvrage d'une compréhension sur toutes les tranches.

OBJECTIFS

Proposer un programme de travaux pour améliorer thermiquement la résidence en diminuant les besoins énergétiques. C'est pourquoi la réhabilitation des bâtiments est avant tout abordé selon les objectifs de programme suivant :

- Réduire la consommation d'énergie ;
- Homogénéiser le niveau de confort et d'équipements des logements ;
- Mettre aux normes et en sécurité les bâtiments (logements, parties communes etc.) ;
- Harmoniser l'aspect esthétique

DOCUMENTS GRAPHIQUES PRODUITS

- Plan de Situation
- Plan Masse
- Plan de rez-de-chaussée
- Plan des étages
- Plan par logement
- Plan de toiture
- Plan des caves
- Coupes
- Façades
- Scénarios de projet

INVENTAIRE DES TRAVAUX DÉJÀ RÉALISÉS

Listes non exhaustive des travaux déjà réalisés :

- 1994 : isolation des combles
- 2002 : montées d'escalier
- 2011 : ascenseur et réfection partielle de la façade côté rue
- 2014 : reprises en toiture

PRÉAMBULE

VISITE DE SITE

Dans le cadre de la mission, il est demandé de visiter 100% des logements du 7 et 9 rue Justin Godart (23 logements + 1 restaurant + 1 local associatifs).

Nous avons organisés 5 visites sur site avec l'équipe de maîtrise d'œuvre lors des dates suivantes :

- Mardi 09 janvier 2024
- Mardi 16 janvier 2024
- Mardi 23 janvier 2024
- Jeudi 08 février 2024
- Mardi 13 février 2024

LOCAUX VISITES

	Bâtiment 7	Bâtiment 9
Parties communes	- Caves - Hall d'entrée - Paliers communs - Cour extérieure - Combles	Caves Hall d'entrée Paliers communs Cour extérieure - Comble s (vus,non relevés)
Logements	10 logements	9 logements
Locaux commerciaux	Le local associatif	Le restaurant

LOCAUX NON-VISITES

	Bâtiment 7	Bâtiment 9
Parties communes	néant	néant
Logements	3 logements	1 logements
Locaux commerciaux	néant	néant

TYPOLOGIES VISITÉES AU 7 RUE J. GODART

	T1bis	T2	T3	T4
Existant	4	3	3	3
Visité	2	2	3	3

TYPOLOGIES VISITÉES AU 9 RUE J. GODART

	T1bis	T2	T3	T4
Existant	1	4	3	2
Visité	1	4	2	2

Sur les 4 logements non visités, 2 locataires non pas voulu ouvrir alors qu'ils étaient présents sur nos jours de visites et nous n'avons pas réussi à prendre contact avec les 2 autres et ils n'étaient pas présents chez eux lors des 5 visites.

ANALYSE URBAINE & RÉGLEMENTAIRE

ENVIRONNEMENT URBAIN

Les 2 bâtiments de la résidence Justin Godart appartenant à la SACVL font partie des Immeubles-ateliers de la rue Justin Godart qui se trouvent dans le 4ème arrondissement de Lyon en partie haute du flan Est du quartier des pentes de la Croix-Rousse. Il est proche de la place de la Croix-Rousse, de l'esplanade du Gros Cailloux et du Fort Saint Laurent.

La construction des bâtiments date du 2ème quart du XIXème siècle, avec une date de construction 1839 (daté par source : Dossier d'œuvre architecture IA69001481, Réalisé par Halitim-Dubois Nadine (Rédacteur) ; Caillat Noémie (Rédacteur), enquête thématique régionale, Patrimoine industriel). Cependant, nous sommes d'accord sur les dates de construction entre 1829 - 1846 mais nous pensons qu'il n'ont pas été construits en même temps mais l'un après l'autre car on a bien de bâtiment distinct dans les étages avec comme seul lien entre les deux l'escalier qui dessert les étages. Néanmoins, il est difficile de dire lequel des deux a été construit en premier.

Dès le début du XIXe siècle, le plateau de la Croix-Rousse a connu une urbanisation spontanée qui est due au passage d'une activité essentiellement agricole à une activité industrielle. L'urbanisation s'y est cependant faite de manière inégale. Les terrains les plus à l'est sont les premiers à avoir été lotis puis bâtis, tandis que le secteur occidental et le centre du plateau ont gardé jusqu'au 2e quart du XIXe siècle le caractère rural des siècles précédents. On observe le même phénomène sur les pentes de la Croix-Rousse qui se sont urbanisées elles aussi spontanément et ont accueilli à la même période de nouveaux immeubles destinés aux activités artisanales (tisseurs).

Dès 1808, l'est de la Grande-Rue devient le centre d'intérêt des particuliers et des lotissements sont créés pour répondre aux besoins avec le renouveau de l'industrie de la soie à Lyon. Ce secteur a connu une métamorphose rapide grâce à un nombre restreint de particuliers qui ont su tirer profit des avan-



Plan chronologique, André Céréza, Gabriel Simunek

© Région Auvergne-Rhône-Alpes, Inventaire général du patrimoine culturel, 2015, 2021

tages de la Croix-Rousse et de l'activité économique de Lyon. Le cadastre napoléonien de 1827-1828 met en évidence une première phase, puisque les deux îlots compris entre la rue Dumenge, la rue de Belfort, la rue d'Austerlitz et la rue du Mail sont presque entièrement bâtis.

Quelques propriétaires privés se partagent les clos : ils engagent tour à tour des créations de rues et vendent leurs terrains afin qu'ils soient bâtis. Entre la Grande-Rue de la Croix-Rousse et la rue de Belfort se met en place un quadrillage plus ou moins régulier de rues perpendiculaires aux deux voies ouest et est.

ANALYSE URBAINE & RÉGLEMENTAIRE

Du sud au nord, trois propriétaires principaux se partagent le territoire en clos : Dumenge, Perrin et Paileron. Entre 1812 et 1842, ils donnent au quartier une physionomie qui reste encore visible aujourd'hui.

On peut distinguer trois phases d'urbanisation dans la partie est du plateau, de part et d'autre de la rue de Belfort. Elle a été très rapide du côté ouest où les différentes opérations d'ouverture de rues se sont étalées sur une trentaine d'années entre 1815-1842, progressant du sud au nord.

Les percements à l'est ont été réalisés plus tard, au cours de la deuxième moitié du XIX^e siècle (1842-1862).

Cette seconde phase correspond au second quart du XIX^e siècle avec la vente du reste du clos Rey mais aussi des clos Fayolle et Theoleyre. Le prolongement de la rue Dumenge à l'est vers 1840 permet d'étendre l'urbanisation vers le nord. **Notre résidence a été construite durant cette phase.**

La typologie des immeubles reste la même exceptée la partie sud de la rue Dumenge, où les immeubles s'élèvent sur seulement trois niveaux. De même, il a fallu tenir compte de la pente pour les constructions sur la rue Justin Godart et la rue Célu.

Une troisième aura ensuite lieu afin de remplir les vides restants.



Les différents clos du plateau de la Croix-Rousse début XIX^e siècle, Gabriel Simunek © Région Auvergne-Rhône-Alpes, IGPC, 2021



Seconde phase d'urbanisation 1834-1850, Gabriel Simunek © Région Auvergne-Rhône-Alpes, IGPC, 2021

Les bâtiments s'élèvent rapidement car il faut répondre à l'accroissement de la population. Ainsi, c'est l'ordre qui l'emporte et apparaissent des rues bordées de façades quasi identiques et alignées.



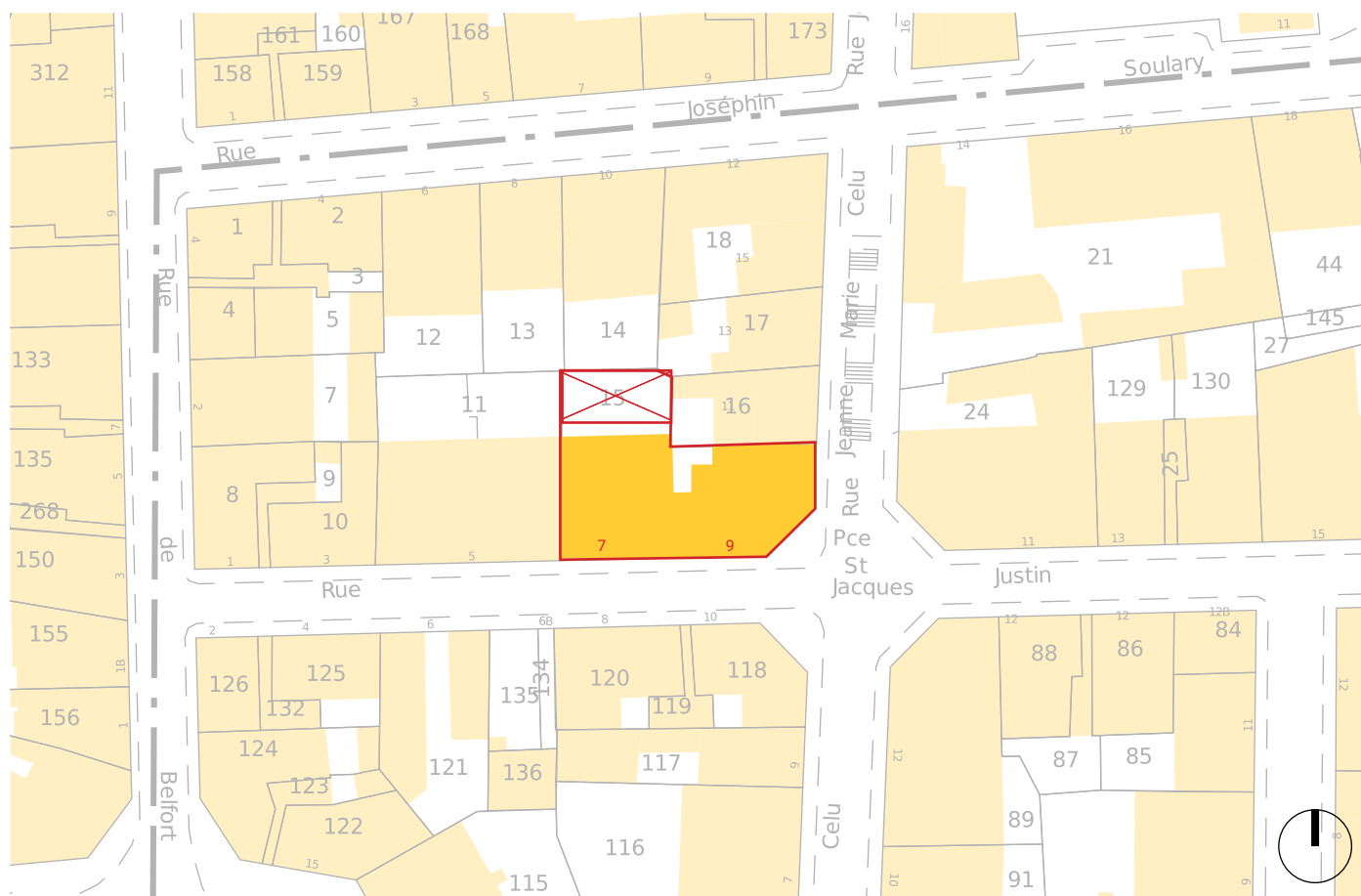
Dans le cadre de ce diagnostic, il s'agit de 2 bâtiments qui sont sur la même parcelle. Ces bâtiments existaient déjà sur le cadastre napoléonien de 1827-1828 (1999 BE 15). Les 2 bâtiments situés au 7 et 9 rue Justin Godart font l'objet de ce diagnostic.

Référence :	000 BE 01 parcelle 15
Superficie :	560 m²
Adresse(s) :	7 et 9 rue Justin Godart LYON 4E

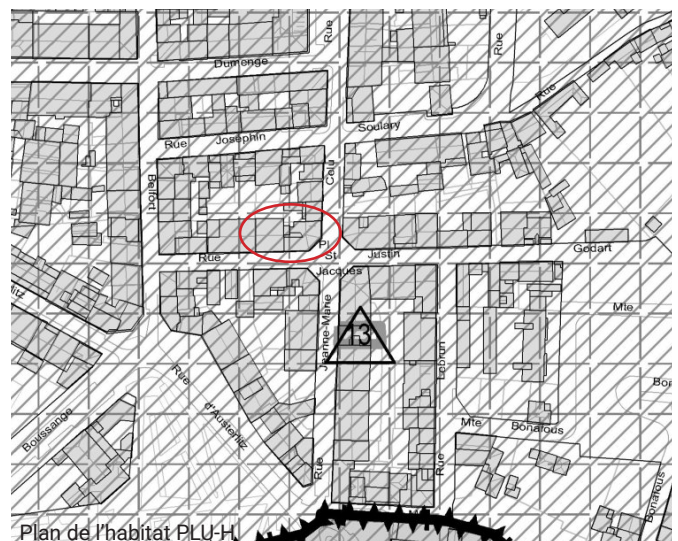
La parcelle a une superficie de 560 m², pour une surface au sol des bâtiments de 216 m² pour le 7 rue J. Godart et de 206 m² pour le 9 rue J. Godart.



Toiture en tôle (bâtiment en RDC dans la cour (Non visité))



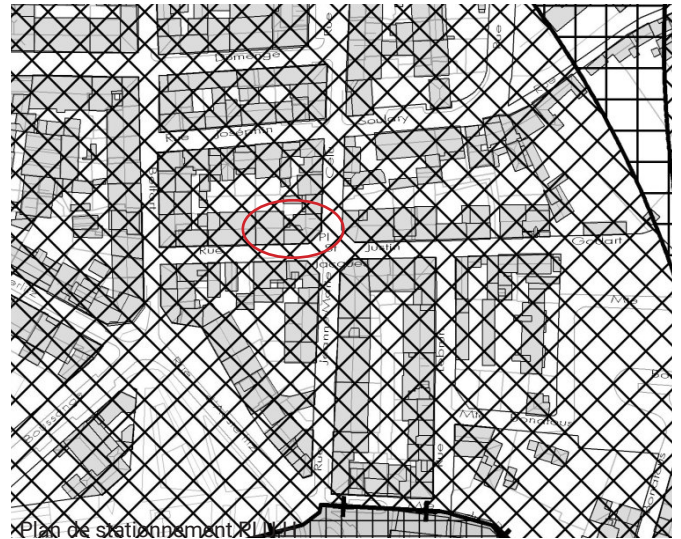
Le quartier se trouve dans le secteur de mixité sociale art L151-15 avec une taille minimale de logement art L151-14.



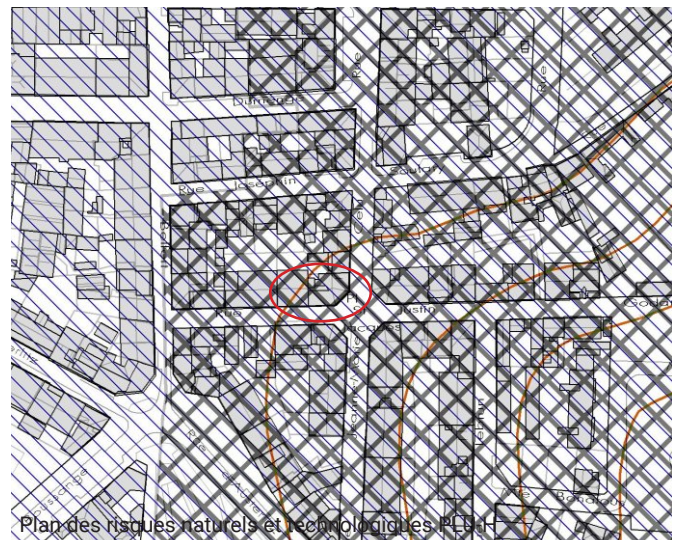
ANALYSE URBAINE & RÉGLEMENTAIRE

Le quartier se trouve dans le secteur B pour le stationnement.

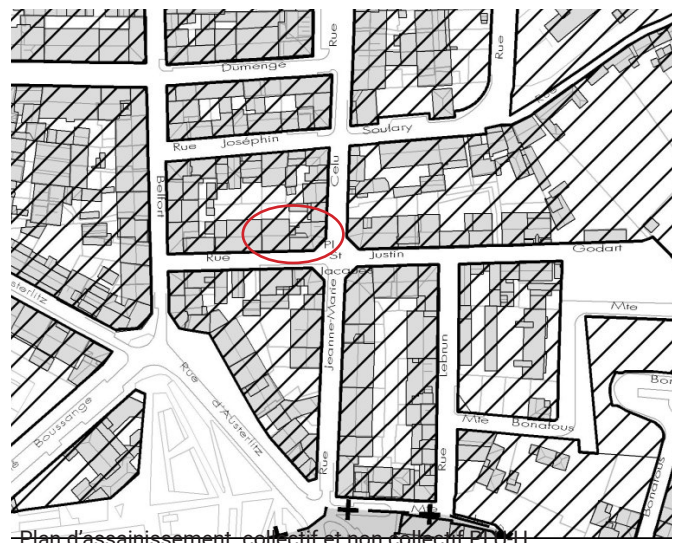
Pour du logement social 0,4 place par logement soit dans notre cas 9,2 places pour toutes la résidence et non réglementé pour le local associatif et le restaurant.



Le quartier se trouve dans la zone de prévention mouvement de terrain et en périmètre secondaire pour les risques d'inondation par ruissellement.



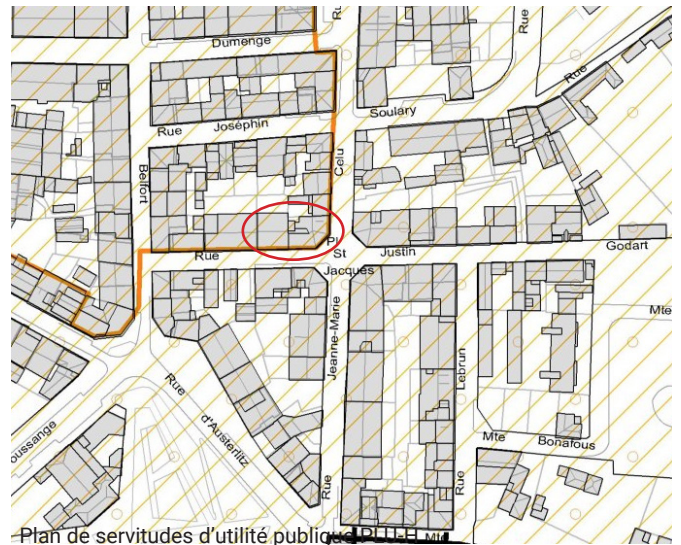
Le quartier se trouve dans la zone d'assainissement collectif.



ANALYSE URBAINE & RÉGLEMENTAIRE

Le quartier se trouve dans la zone AC1 monument historiques inscrits

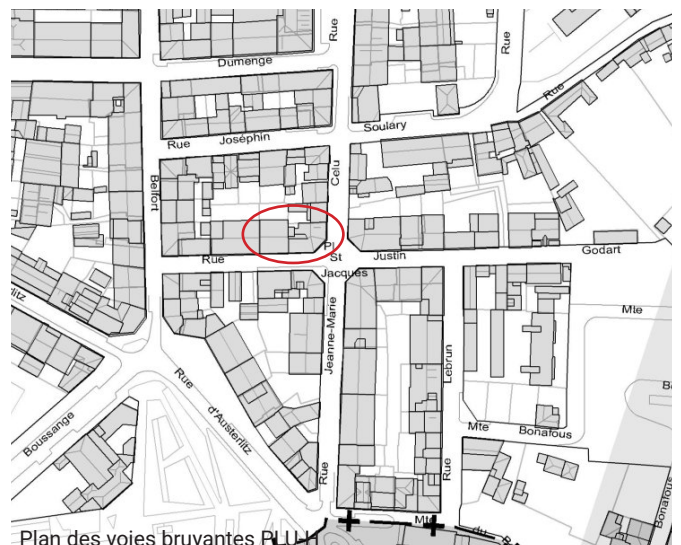
>> instruction par ABF.



Le quartier se trouve dans le secteur sauvegardé, pas de prescriptions particulières.



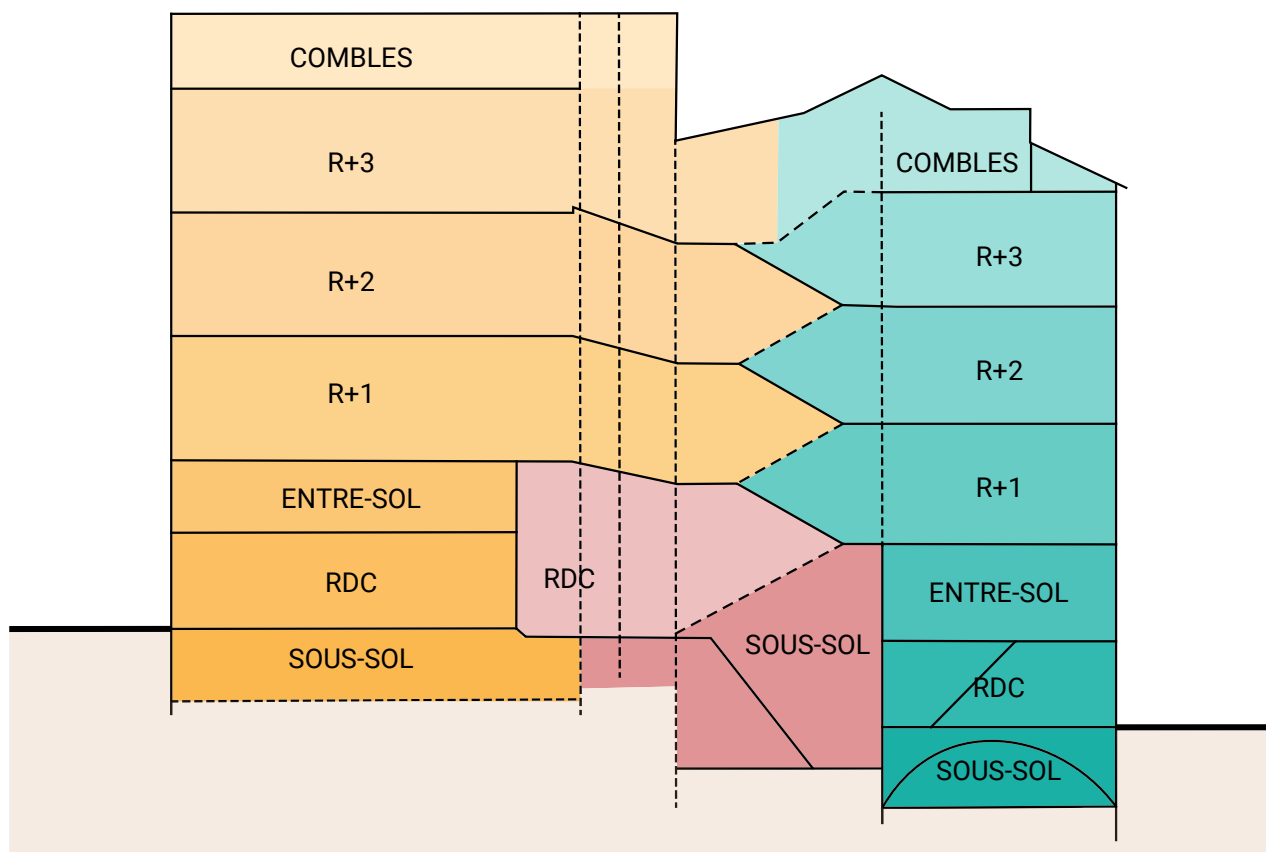
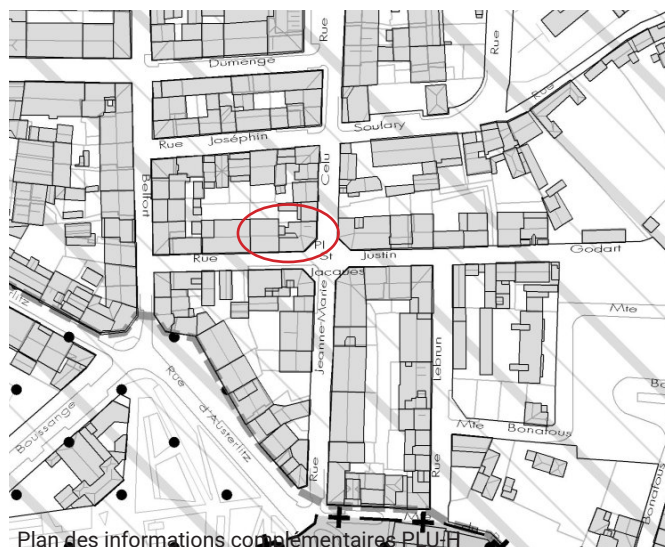
Le quartier se trouve dans une zone hors d'exposition au bruit.



ANALYSE URBAINE & RÉGLEMENTAIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME ET DE L'HABITAT

Le quartier se trouve dans un site de cavité souterraine.



ANALYSE URBAINE & RÉGLEMENTAIRE

SÉCURITÉ INCENDIE

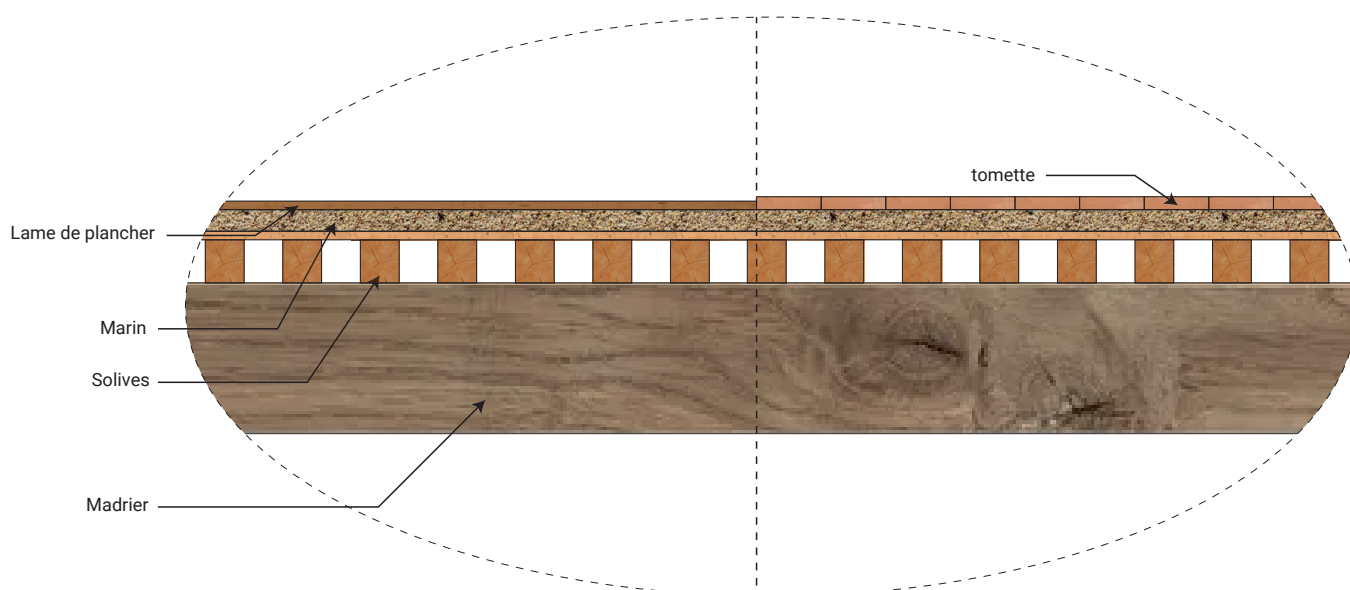
Les bâtiments 7 et 9 de la résidence comportent les caractéristiques suivantes :

- Ils ont 4 étages sur rez-de chaussée avec un entre-sol,
- Le plancher bas du dernier niveau est situé à moins de 28 mètres
- La porte palière la plus éloignée se trouve à plus de 10m de l'escalier
- Les rez-de-chaussée sont atteints par une voie échelle.

Au titre de la réglementation actuelle, le classement des bâtiments est **3^{ème} famille B**

Les généralités des 2 bâtiments au regard de la réglementation actuelle sont les suivantes :

- Les éléments porteurs verticaux sont en moellon calcaire d'épaisseur 50 cm : **CONFORME** au degré de CF 1H
- Les planchers sont en bois avec de nature traditionnelle à la française sur plancher solive et madrier bois **AMÉLIORATION POSSIBLE**



ANALYSE URBAINE & RÉGLEMENTAIRE

- L'escalier n'est pas encloisonné : **NON CONFORME**



Allée 9

- Le degré coupe-feu des portes palières n'est pas connu : **AMÉLIORATION POSSIBLE**



Allée 7

- Les caves sont situées en sous sol. Le degré coupe-feu des portes n'est pas connu : **AMÉLIORATION POSSIBLE**



Cour

- Il existe un châssis de désenfumage mais la taille de l'ouverture n'est pas connue et semble inférieure à 1m² : **AMÉLIORATION POSSIBLE**



Allée 7

ANALYSE URBAINE & RÉGLEMENTAIRE

- Le dispositif de commande de ce désenfumage (manuel) est situé au rez de chaussé à proximité de l'escalier : **CONFORME**



- Le degré coupe-feu des gaines logements et des gaines paliers n'est pas connu : **AMÉLIORATION POSSIBLE**



- Au titre de la réglementation actuelle, le classement des commerces est :

- Restaurant : ERP de 5^{ème} catégorie de type N (sous réserve d'avoir moins de 200 clients)

- Local associatif : ERP de 5^{ème} catégorie de type L (sous réserve d'avoir moins de 200 personnes dans le local).

NB : sous réserve de confirmation par le BC

ANALYSE URBAINE & RÉGLEMENTAIRE

SÉCURITÉ DES PERSONNES

- Dans les logements de l'entre-sol du n°7 la hauteur de garde-corps et de 1m : **CONFORME**
- La hauteur des mains courantes des escaliers est 90 cm : **CONFORME**



- La hauteur des allèges de fenêtres est comprises entre 90cm et 1m : **CONFORME**



ANALYSE URBAINE & RÉGLEMENTAIRE

ACCESSIBILITÉ

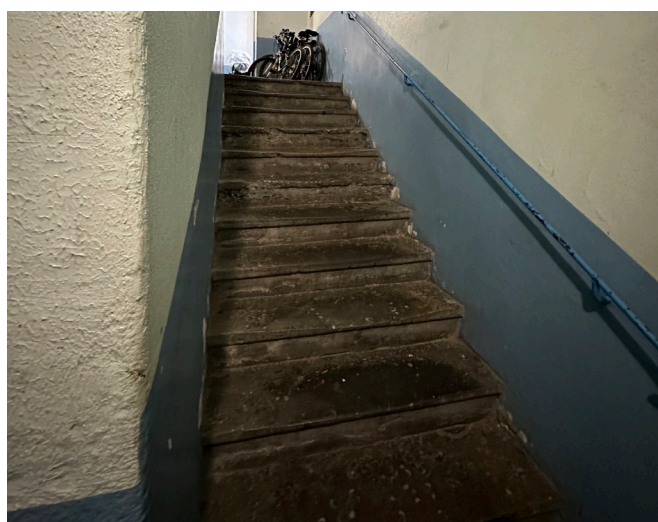
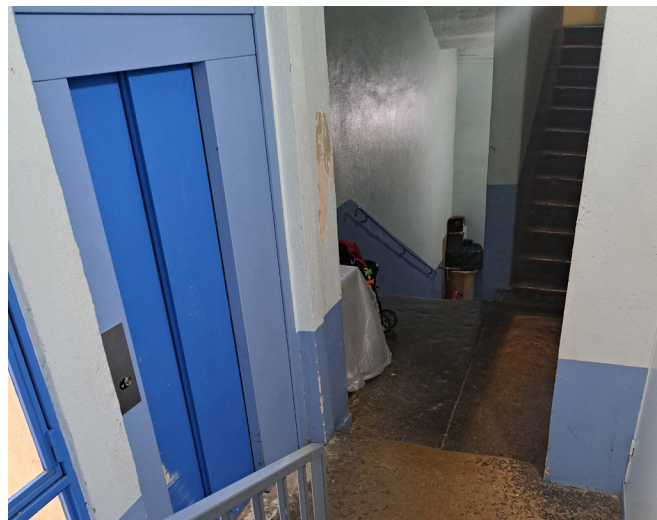
L'article R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation souligne que lorsque le rapport du coût des travaux à la valeur du bâtiment est inférieure à 80 %, les dispositions architecturales et les aménagements du bâtiments ne sont pas assujettis aux conditions d'accessibilité de personnes à mobilité réduite.

Partie communes

- Présence d'un ascenseur **AMÉLIORATION POSSIBLE**
- Pas de bande d'éveil à la vigilance dans les escaliers (sauf dans l'escalier vers l'entre sol) **AMÉLIORATION POSSIBLE**
- Pas de contraste sur les premières et dernières contremarches **AMÉLIORATION POSSIBLE**
- Présence de marche à l'entrée sur rue de la résidence ne permet pas un accès aux personnes à mobilité réduite
- Pas de continuité de main courante entre les deux volées d'escalier **AMÉLIORATION POSSIBLE**
- Malgré la présence d'un ascenseur aucun logement n'est accessible en fauteuil roulant car il y a des marches pour accéder aux différents paliers

Logements

Aucun logement n'est accessible aux personnes à mobilité réduite ou porteuse de handicap.



ANALYSE URBAINE & RÉGLEMENTAIRE

AMIANTE ET PLOMB

Présence d'amiante dans les communs : (MPCA)

- au sous-sol et dans l'entrée : conduits en fibres-ciment.

- en toiture : mitron en fibre-ciment (élément ponctuel), conduit de ventilation en fibre-ciment

dans les logements :

9927 : Présence de revêtement contenant du plomb en concentration 1mg/cm² classe 1

Investigation en ^plus les tampon bitumineux dans la salle de bain n'ont pas pu être prélevé

Dans l'ensemble des logements où un diagnostic amiante a été fait il n'y a pas été relevé d'amiante.

Cependant il manque les diagnostics des logements : 10525 et 9936 au bâtiment 7 et du 9944 et 9949 au bâtiment 9 qui seront à réaliser pour la poursuite des études

Actuellement nous n'avons pas de diagnostic plomb sur la résidence.

Pour la suite, il sera nécessaire de mettre en place des diagnostics plomb et de faire les diagnostics des logements manquants.



ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

CONTEXTE HISTORIQUE

La résidence «Justin Godart» est composée de deux bâtiments et d'une allée commune. Ce sont des bâtiments à l'architecture classique de type «Canuts» du quartier de la Croix-Rousse en charpente bois et couvertures en tuile + Caves voûtées.

Une architecture sobre et fonctionnelle

La particularité des immeubles-ateliers de la Croix-Rousse est que l'habitat et le travail sont réunis dans un même bâtiment.

Ainsi, la Fabrique à tissu/métiers à tisser, véritable système économique, s'organise en de multiples lieux de production et non pas en une seule usine et un seul lieu de travail séparé et/ou éloigné du lieu d'habitation. On ressent déjà à cette époque les prémices de la cité industrielle imaginée par l'architecte Tony Garnier. Les bâtiments construits sont alors qualifiés d'immeubles-ateliers car ils sont à la fois des immeubles de logements et des immeubles de travail divisés en ateliers. La composition architecturale des premiers immeubles construits sur le Plateau à l'est de la Grande-Rue est régulière. Il s'agit d'une architecture qui répond à certains critères et contraintes.

La première fonction de ces bâtiments étant le travail, il n'est pas jugé nécessaire d'orner les façades ou d'y installer des balcons. L'architecture est contrainte par l'économie et les commanditaires choisissent des matériaux avantageux et qui répondent à des exigences qui laissent peu de place à l'inventivité et à la liberté.

Les canuts étaient des ouvriers tisserands de la soie, leur logements, qui accueillaient d'imposants métiers à tisser se devaient de posséder une importante hauteur sous plafond ainsi que des grandes fenêtres, afin que les ouvriers puissent observer leur travail dans les moindres détails à la lumière du jour. Les appartements canuts sont des habitations ouvrières. Elles se caractérisent par une hauteur sous plafond de 4 mètres de haut de moyenne, de très grandes fenêtres, des poutres en bois apparentes et une

mezzanine située au dessus de la cuisine, qui servait de chambre aux ouvriers. Aujourd'hui, ces appartements sont devenus très prisés il est important de les rénover tout en essayant de garder le charme si caractéristique de ces lieux chargés d'Histoire.

Les matériaux

Les immeubles canuts s'élèvent en général sur 5 ou 6 niveaux, ici nous en avons 5 en comptant l'entresol. Construire en hauteur permettait aux acheteurs de valoriser leurs terrains en superposant les logements-ateliers. Le choix du matériau de construction est arrêté sur la pierre qui permet de réaliser des immeubles solides et élevés. Tout au long du XIXe siècle, les carrières de pierre se sont développées de manière industrielle.

Les soubassements et le rez-de-chaussée de immeubles-ateliers sont en pierre de taille, souvent en « pierre de Villebois », de teinte grise plus ou moins sombre ou pierre dorée comme c'est le cas en cave dans la résidence de Justin Godart. De plus, la mise en œuvre de blocs monolithes pour les ouvertures des rez-de-chaussée comme on peut le voir sur le bâtiment 7, confère une grande simplicité aux façades, dont les formes répétitives anticipent les constructions industrielles postérieures. Les murs porteurs intérieurs sont qu'en a eux généralement réalisés en moellons de calcaire jaune du mont d'Or (« pierre de Couzon ») recouverts d'enduits.

A l'intérieur, les escaliers sont le plus souvent réalisés en « pierre ». Il s'agit d'un calcaire dur, de couleur variable (généralement gris), extrait du massif du mont d'Or. Certains bancs se distinguent par une abondance de coquilles d'huîtres fossiles (gryphées). Ce matériau très résistant, peut aussi servir pour les soubassements et les linteaux.



ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

ANALYSE DES FAÇADES

L'organisation rationnelle des façades : une première standardisation

Les façades des immeubles-ateliers sont régulièrement percées de hautes baies rectangulaires séparées par de minces trumeaux sans décor. Les baies sont généralement identiques à chaque étage (hors RDC et entre-sol), contribuant à une homogénéité des façades. Il n'y a pas de hiérarchie visible, mais les ouvertures et les appuis de fenêtre ou les bandeaux saillants créent un rythme. Les baies étaient régulièrement équipées de jalousies (encore présentes sur certaine aujourd'hui) dont le mécanisme est dissimulé par des lambrequins.

La façade s'organise selon un rythme en quatre parties : le rez-de-chaussée, l'entre-sol, les étages et la toiture.

Au sein des immeubles-ateliers, seuls les rez-de-chaussées recevaient parfois un traitement particulier. Ils étaient de plain-pied par rapport au niveau de la rue et constitués d'arcades ou de travées rectangulaires surmontées de linteaux en pierre de taille (comme c'est le cas pour le bâtiment 7). Ils accueillent en général des commerces (ici un local associatif pour le bâtiment). L'entresol est rare et s'il existe, il était souvent l'habitat du commerçant de la boutique qu'il surplombait, et se trouve lié architecturalement à cette dernière comme pour traduire le lien fonctionnel qui unit ces deux niveaux de la maison.

Dès le premier étage, on ne dissocie pas logement et travail. L'homogénéité de la façade se joue dès le rez-de-chaussée où les travées dictent l'emplacement des ouvertures des étages. Les verticales sont fortement marquées dans cette architecture, contrairement aux horizontales qui n'existent que par le biais de bandeaux séparant le rez-de-chaussée des étages. Peu d'immeubles ont des limites marquées à chaque niveau.

Ce choix de composition sobre et pauvre en ornements est volontaire à cette époque et constitue un goût esthétique et un modèle à suivre pour l'édification d'immeubles industriels.

Les façades de la résidence Justin Godart

Le bâtiment 7 est composée d'une façade de 6 travées, la dernière étant plus étroite que les autres, et 5 niveaux dont un entre-sol et 3 étages carrés. Au niveau de ces 3 étages carrés la façade est couverte d'un enduit jaune, les baies sont rectangulaires avec des appuis saillants et certaines baies sont dotées de lambrequins cachant une jalousie.

L'entrée se fait par une porte piétonne latérale, à droite sous cette travée plus étroite. L'entrée et l'escalier sont communs aux immeubles n°7 et 9 rue Justin Godart. Au rez-de-chaussée la présence de volets roulants métalliques toujours fermés permettent la fermeture du local associatif. En revanche les autres niveaux sont occupés par des logements. La façade arrière se compose de 6 travées régulières et 5 niveaux dont un entresol et 3 étages carrés. Elle est couverte d'un enduit jaune et percée de baie rectangulaires avec appuis saillants de hauteur variable selon les étages.

Le bâtiment 9 quand à lui fait l'angle. Il se développe sur 5 niveaux dont 1 entresol et 3 étages carrés. Il présente 3 façades, la première se compose de 4 travées, la seconde de 3 travées et la troisième de 3 travées également. Les baies sont rectangulaires avec appuis saillants. La façade est couverte d'un enduit gris-beige avec une bande plus rosée sur la première façade.

Le rez-de-chaussée accueille un restaurant tandis que les étages sont occupés par des logements. L'immeuble ayant dû s'adapter à la pente et il n'y a pas d'entresol sur la première façade. L'entresol visible sur les 2 dernières façades se partagent entre le logement du RDC accessible par la rue et le restaurant.

L'entrée du 7 comme du 9 se fait par une porte à l'allée 7. Les deux immeubles partagent l'allée et l'escalier.

ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE



Allée 7 / Sud



Allée 7 / Nord



Allée 9 / Sud

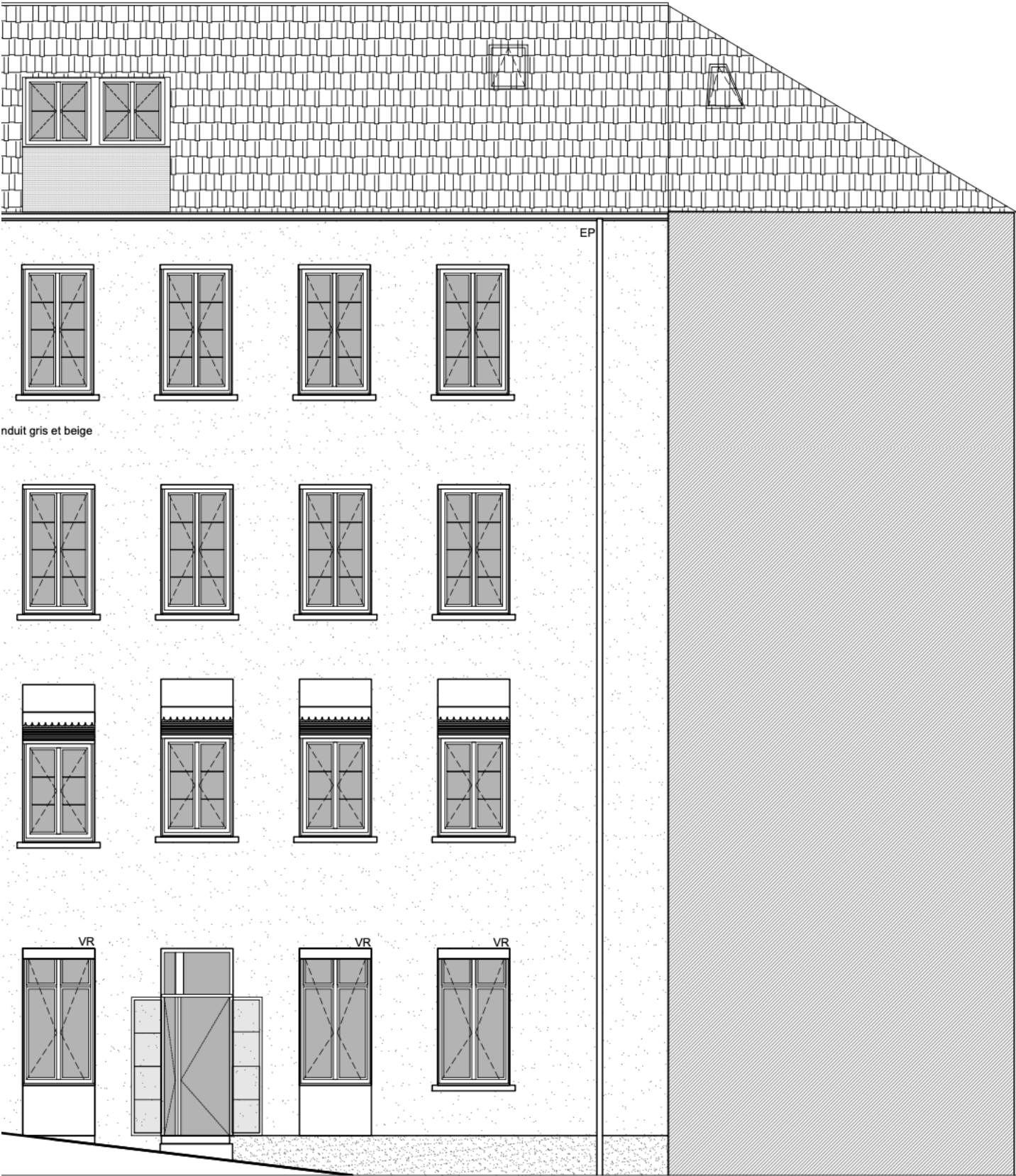


Allée 9 / Est

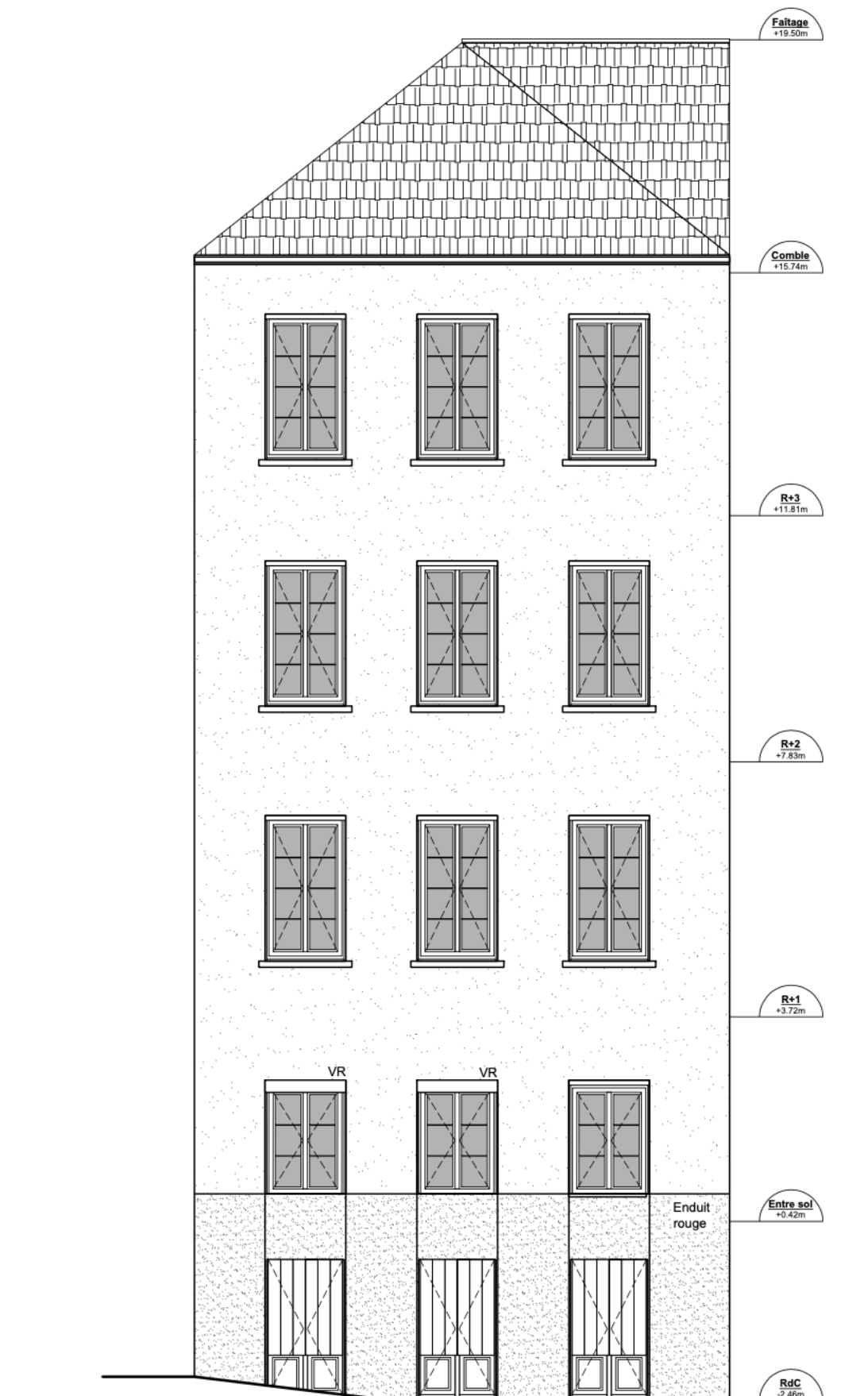
ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE



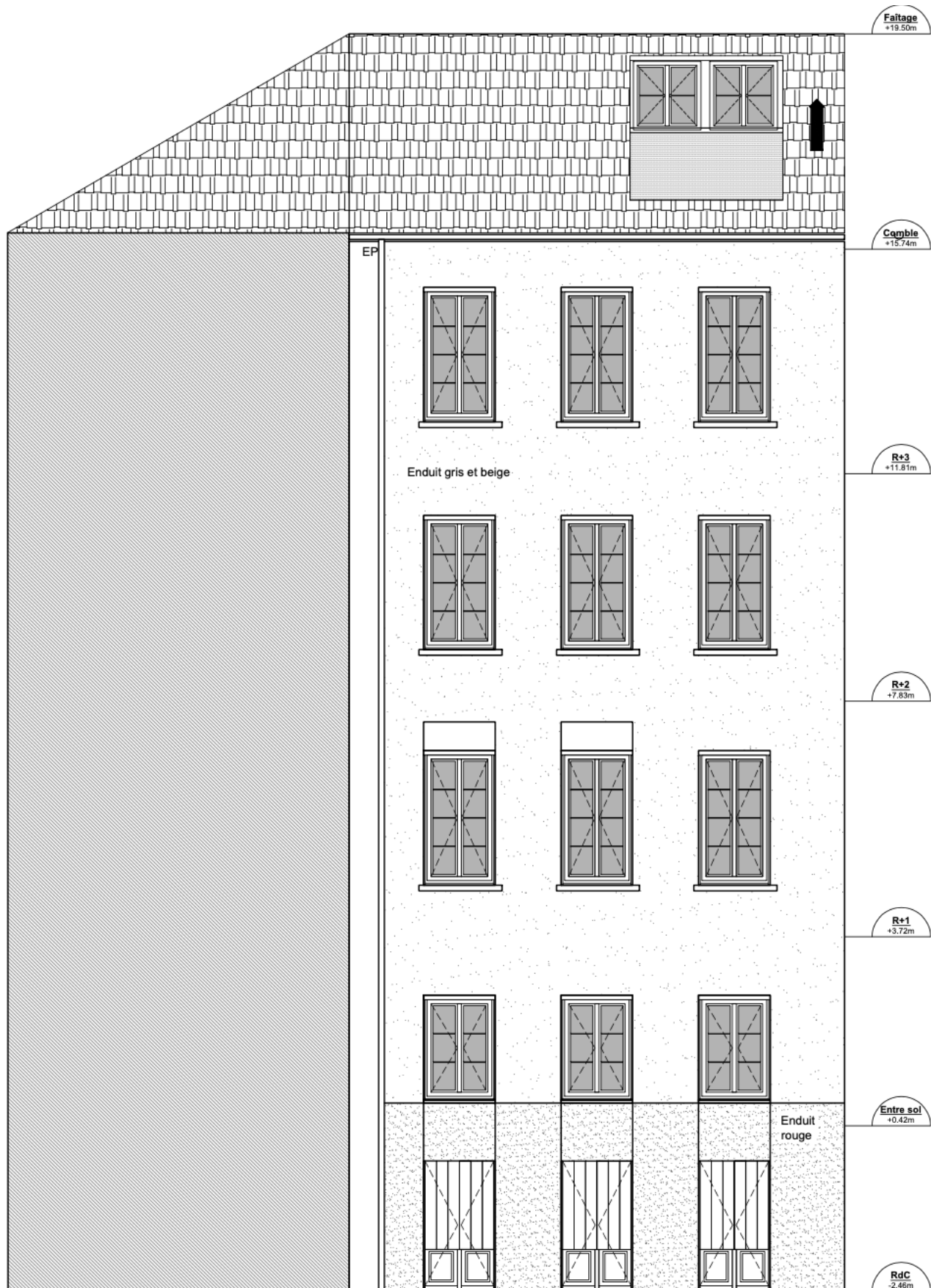
ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE



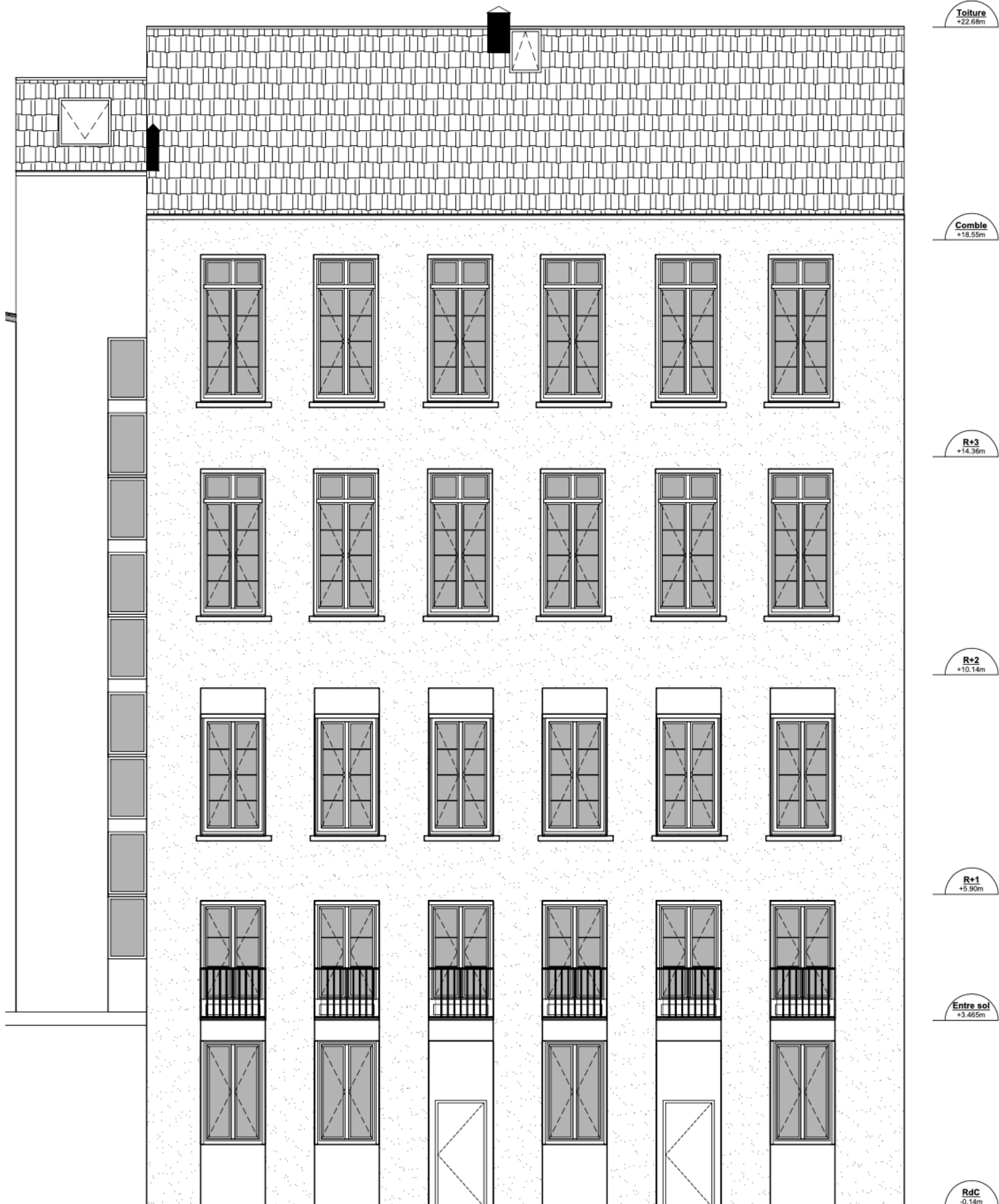
ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE



ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE



ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE



ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE



DISTRIBUTION INTÉRIEURE

Depuis la rue, une "allée" mène à l'unique escalier et à une petite cour à l'arrière du bâtiment. L "allée" n'a d'autre rôle que celui de passage et ne reçoit aucun décor. Elle est longue et rectiligne et seulement éclairée par l'imposte de l'entrée et la cour.

Elle dessert le local associatif ainsi que l'escalier menant à l'entre-sol du 7 avant de mener à l'escalier principal qui dessert tous les autres niveaux. Cet escalier est dans le gros-œuvre du bâtiment, parallèle à la façade côté cour, à volée droite.

Les paliers intermédiaires desservent les appartements du n°9. Le dernier niveau de l'escalier est en bois et dessert deux appartements sous combles au 9 et un autre escalier maçonné amène à la gaine d'ascenseur ainsi qu'aux combles du 7.

L'immeuble possède une toute petite cour qui sert de zone à poubelles et qui a permis d'installer un ascenseur.

TPOLOGIES ET GRANULOMÉTRIE

La Résidence Justin Godart est conçue selon le principe des canuts décrit précédemment.

En Rez-de-chaussée il y a 2 commerces : un local associatif au n°7 et un restaurant au n°9.

Les deux bâtiments possèdent différentes typologies qui sont réparties de manière aléatoire.

	T1bis	T2	T3	T4
Existant	5	7	6	5
Surf. moy.	30 m ²	45 m ²	69 m ²	90 m ²



ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE



Allée 7



Allée 7



Allée 9



Allée 9

ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont d'origine et desservent deux bâtiments à l'instar des «Traboules» Lyonnaises. Un long couloir ouvert sur la rue principale amène sur le hall plus en retrait avec l'accès à une cour extérieure.

La porte est à un seul vantail, suffisamment large toutefois pour permettre le passage des métiers à tisser et leurs mécaniques. Elle est simple, rectangulaire et elle est surmontée d'une imposte rectangulaire et ajourée qui assure l'éclairage naturel de "l'allée". Elle ne dispose pas d'encadrement ouvragé ni de couronnement travaillé, elle est à l'instar du reste de la façade assez sobre. Elle se fond dans la façade lisse et sobre sans apporter aucune information sur la fonction de l'immeuble et les activités qui se tiennent à l'intérieur.

Le hall n'est pas; à proprement parlé un hall mais plutôt un long couloir avec les boîtes aux lettres encastrees dans les murs de chaque coté.

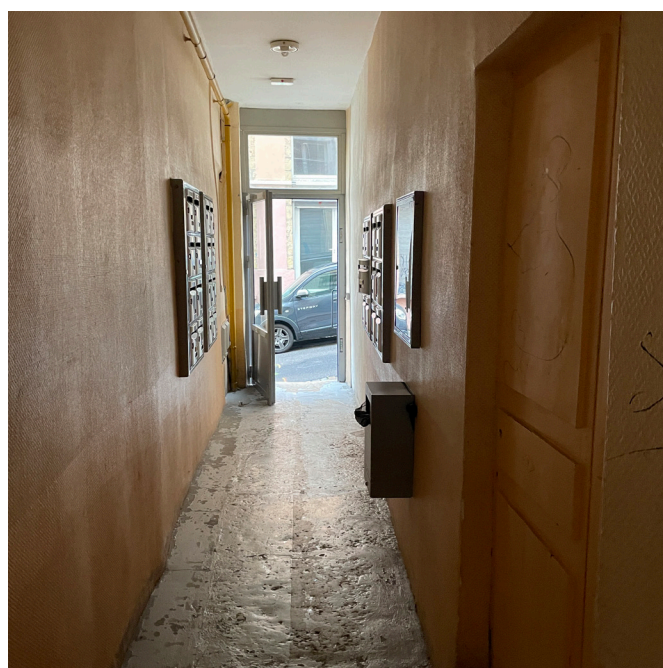
Au bout de ce couloir un hall distribue différents espaces : le local associatif, la cour, l'escalier donnant accès à l'entresol du 7 et l'escalier principal qui dessert le reste des étages du 7 et du 9 ainsi que l'ascenseur.

Les paliers des étages sont tous différents. Les gaines techniques se situent sur les paliers intermédiaires du 7, distribués par l'ascenseur. Les logements du 9 sont distribués sur les demis paliers de l'escalier principal. Les logements du 7 sont distribués par un couloir lui même accessible par des marches depuis le palier principal (le nombre de marche varie selon les étages) sauf pour l'entre-sol qui a son propre escalier depuis le RDC. Les portes palières sont pour la plupart celles d'origine, certaines ont même des moulures.

Le sol est en pierre (revêtement d'origine). Les murs de l'allée sont couverts d'enduit. Les murs de l'escalier sont eux en pierre enduites et peintes en blanc et bleu pour faire une démarcation en cimaise à 1 m du sol.

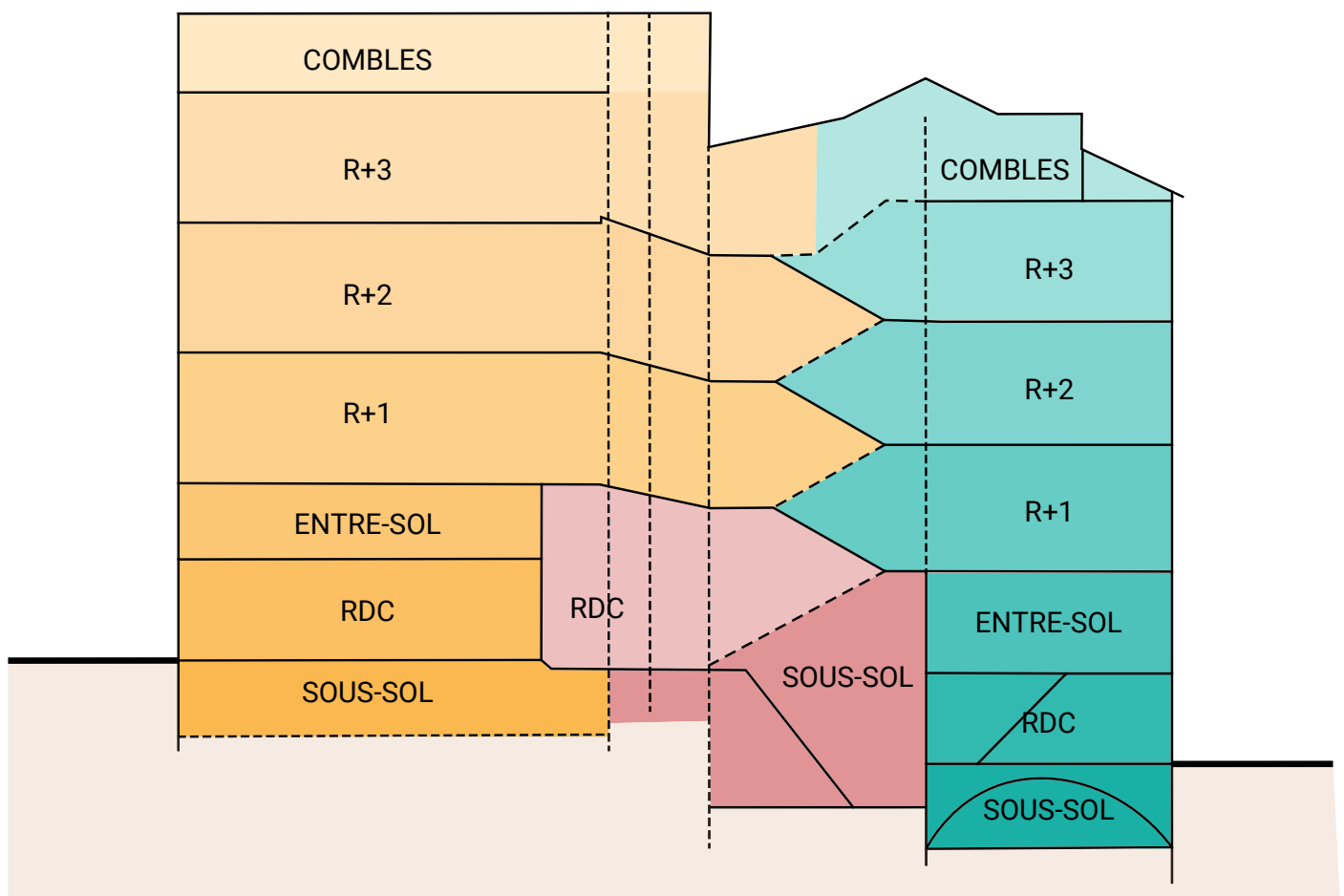


Hall d'entrée

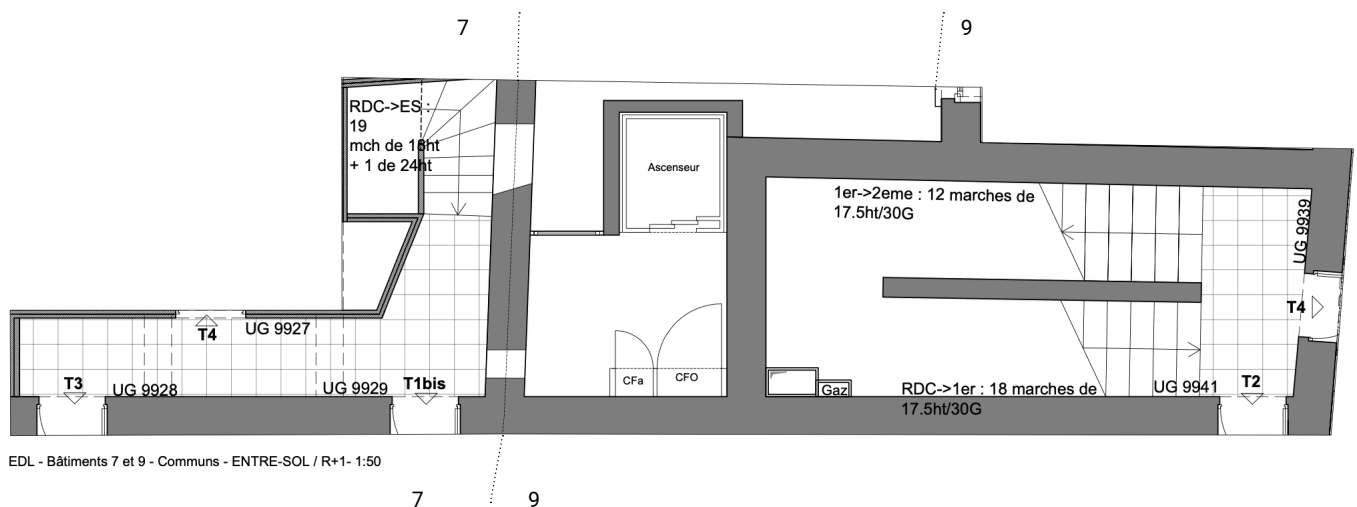
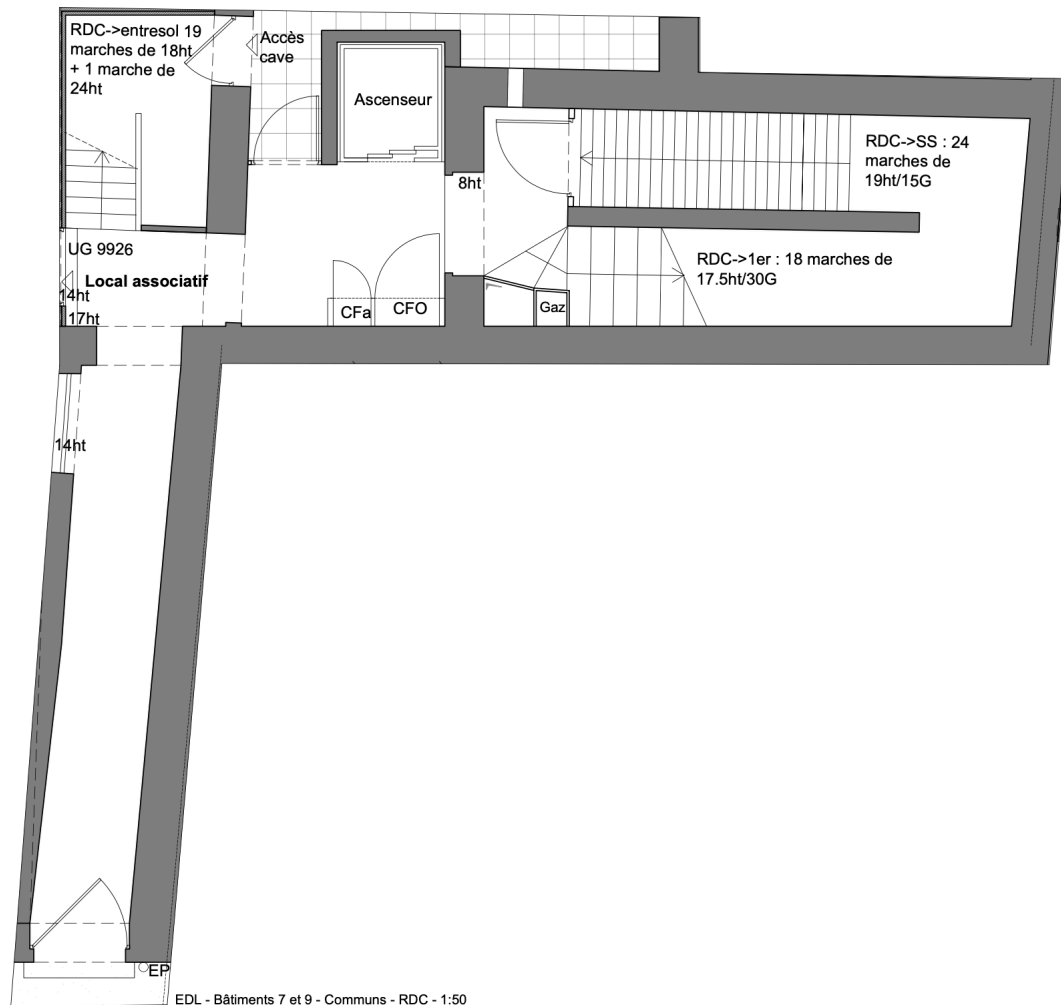


Hall d'entrée

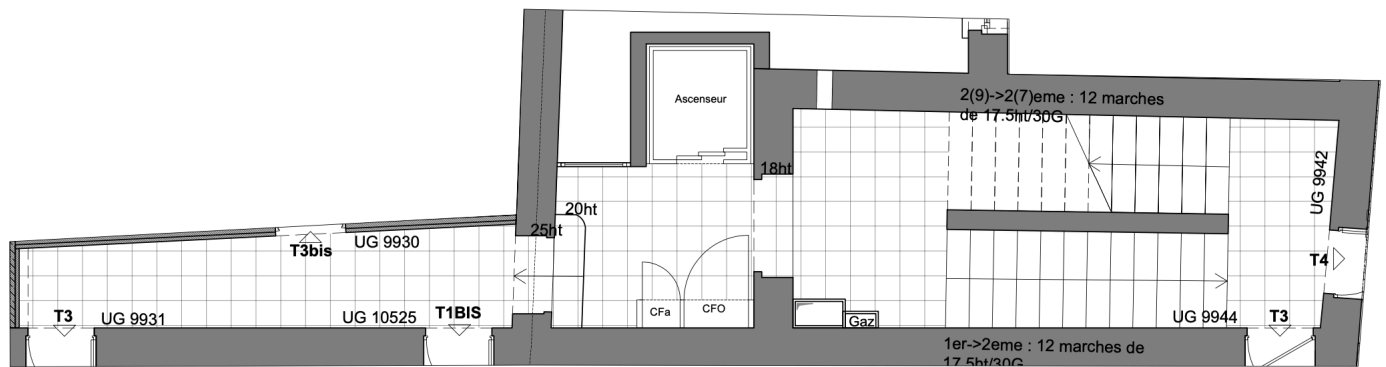
ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE



ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE



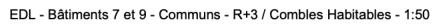
ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE



EDL - Bâtiments 7 et 9 - Communs - R+1 / R+2 - 1:50



EDL - Bâtiments 7 et 9 - Communs - R+2 / R+3 - 1:50



ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE



Hall d'entrée



Hall d'entrée



Hall d'entrée // Boîte aux lettres



Hall d'entrée

ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE



Hall d'entrée // boîte de désenfumage manuel



Hall d'entrée RDC



Allée 7 Palier du R+2



Allée 7 Palier du R+3

ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE



Allée 9 Palier du R+3



Allée 7 Palier du R+3



Allée 9 Palier du R+1



Allée 7 Palier de l'entre-sol

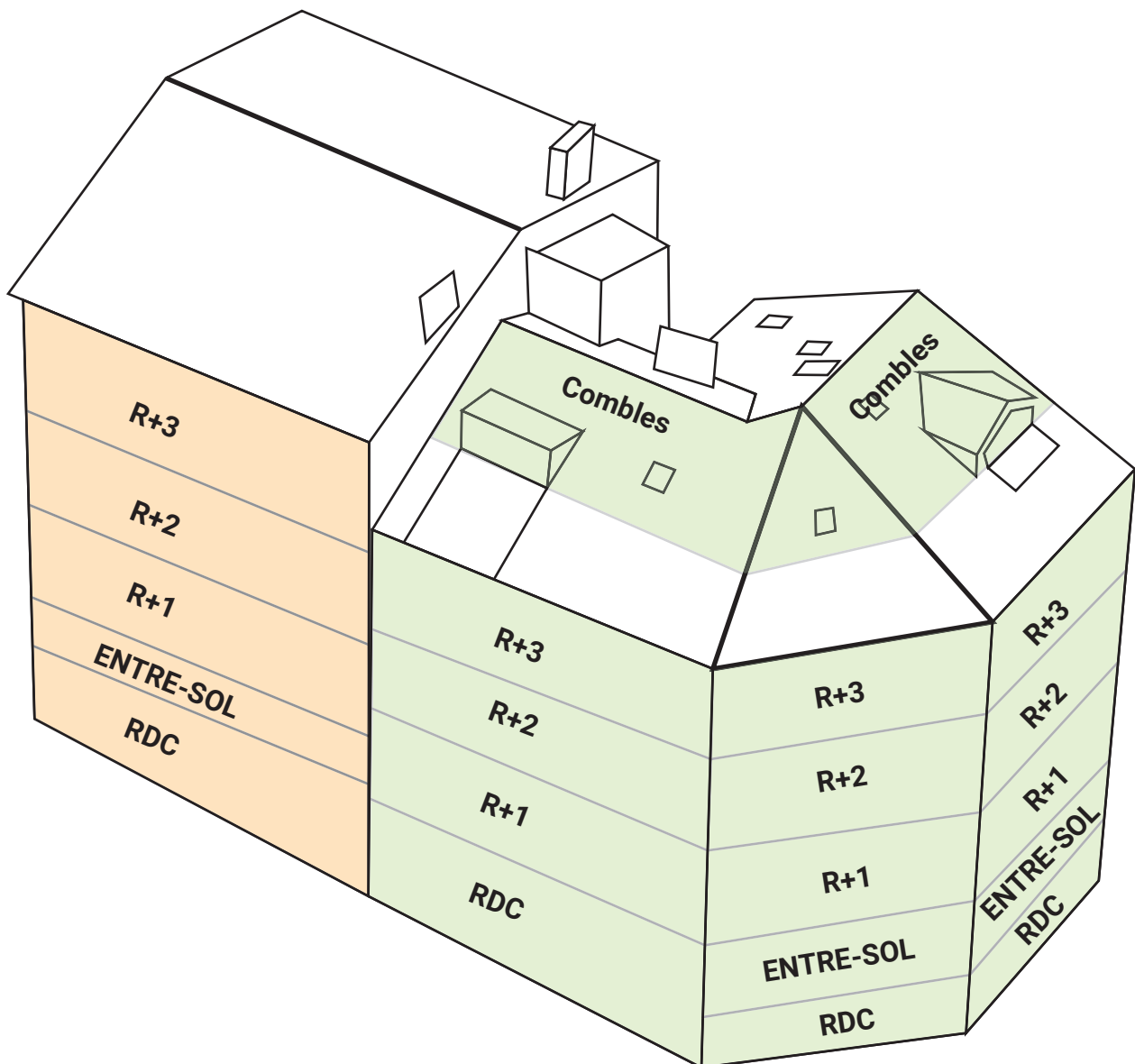
ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

LOGEMENTS

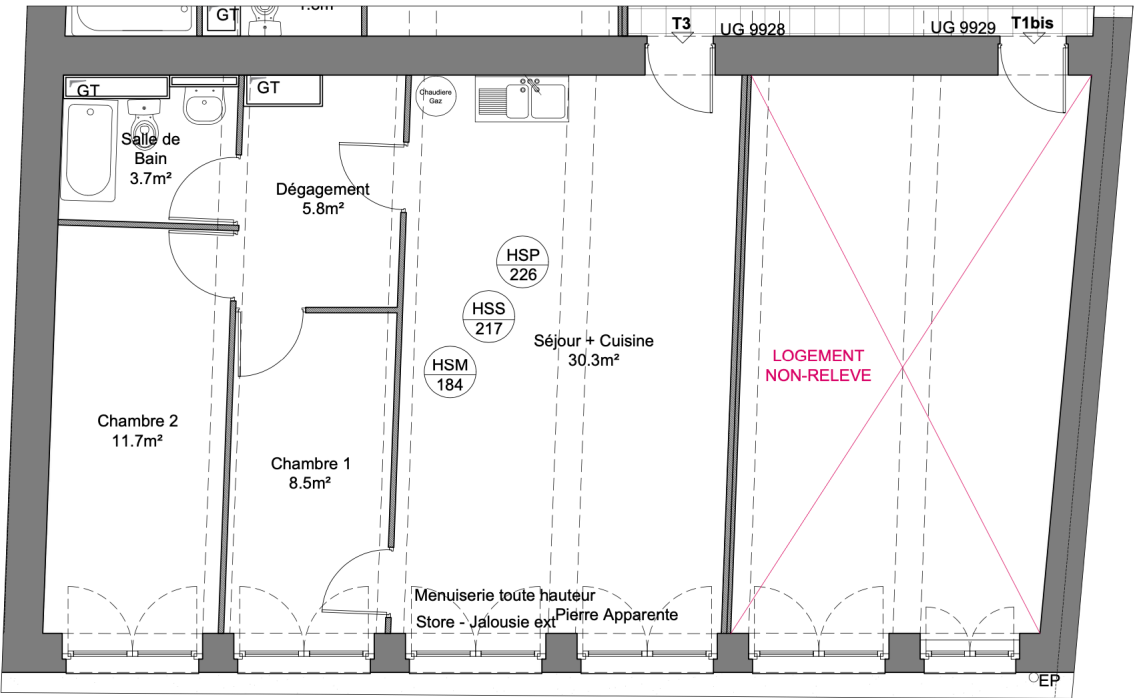
Les logements des 2 bâtiments sont répartis sur 4 niveaux au bâtiment 7 (de l'entre-sol au R+3) et 6 niveaux au bâtiment 9 (du RDC aux combles) avec un entre-sol.

Tous les logements du bâtiment 7 sont mono-orienté. Certain logement du 9 ont une double orientation Est-Ouest.

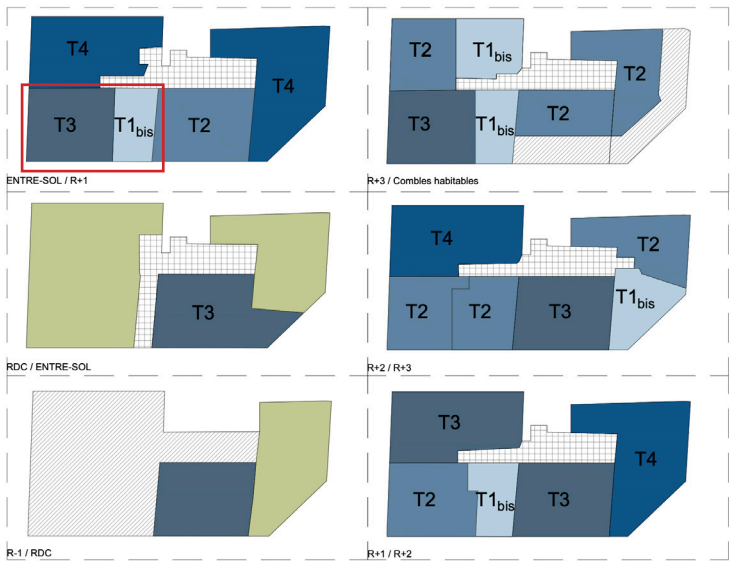
Le plan change partiellement selon les étages mais la disposition pièces humides / pièces sèches reste identique.



ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE



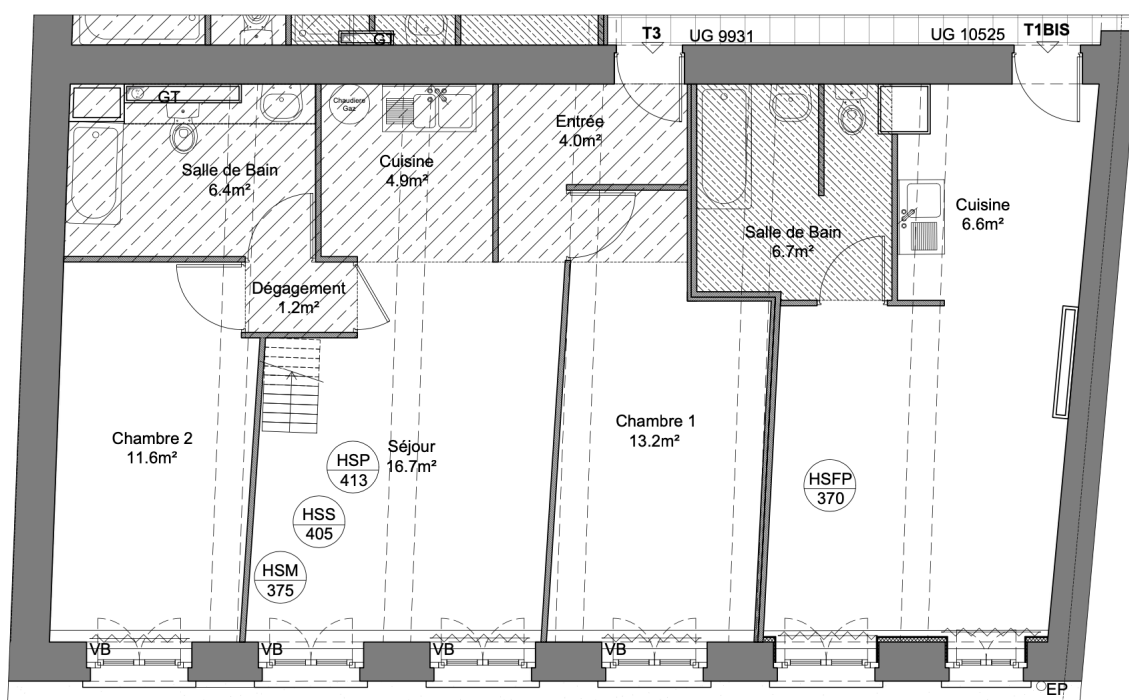
EDL - Bâtiment 7 - PILE 7A - ENTRE-SOL - T3 et T1bis - 1:100



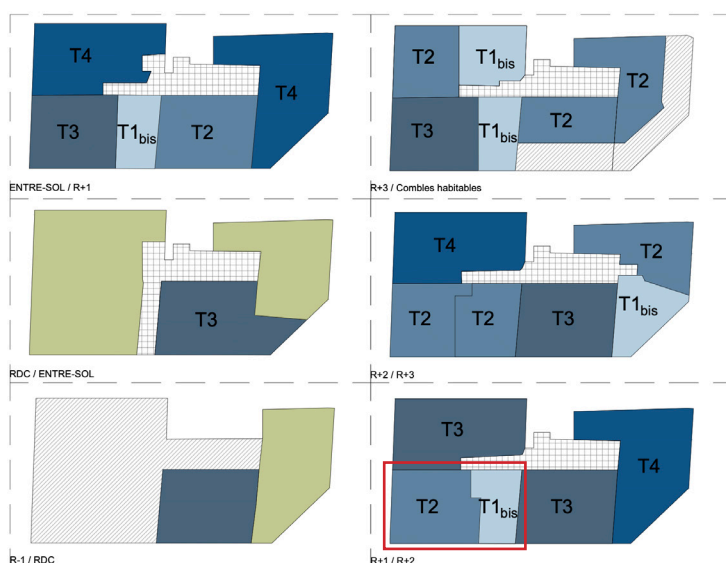
ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE



ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE



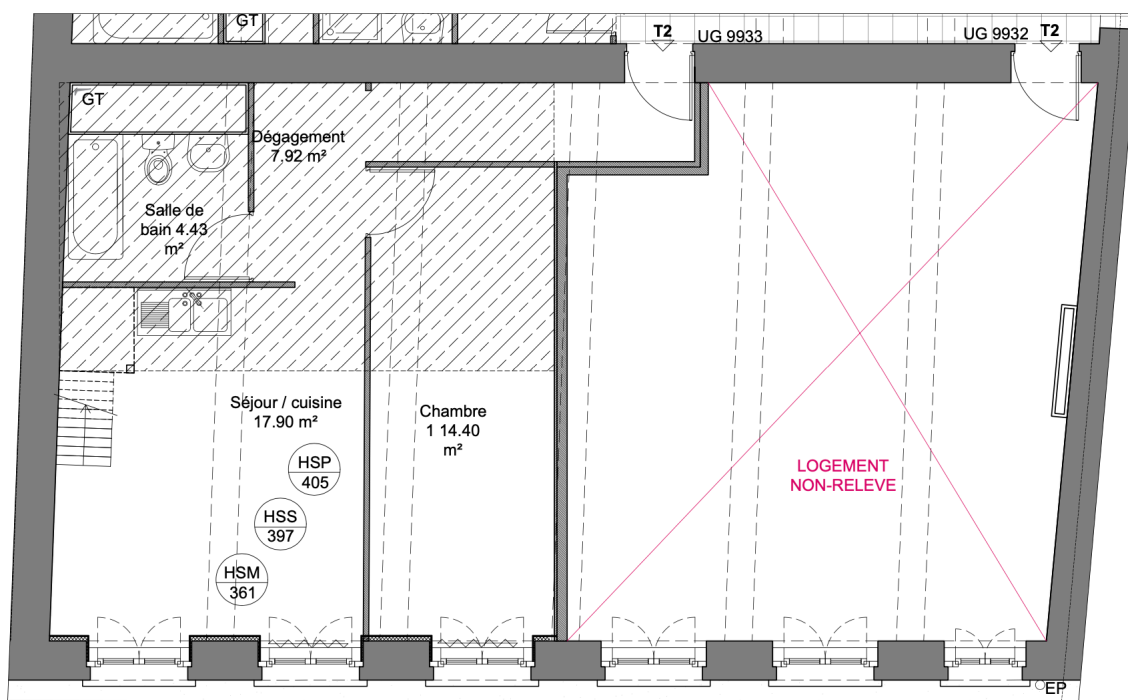
EDL - Bâtiment 7 - PILE 7A - R+1 - T2 et T1bis - 1:100



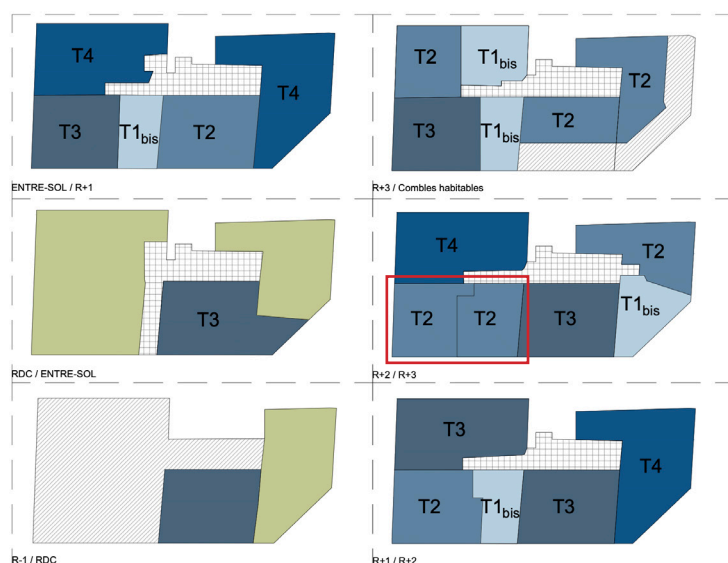
ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE



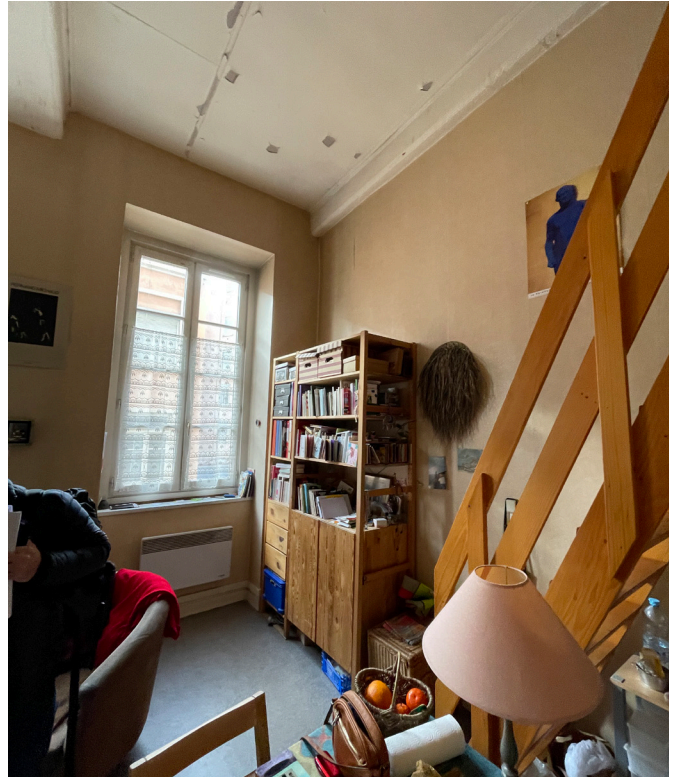
ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE



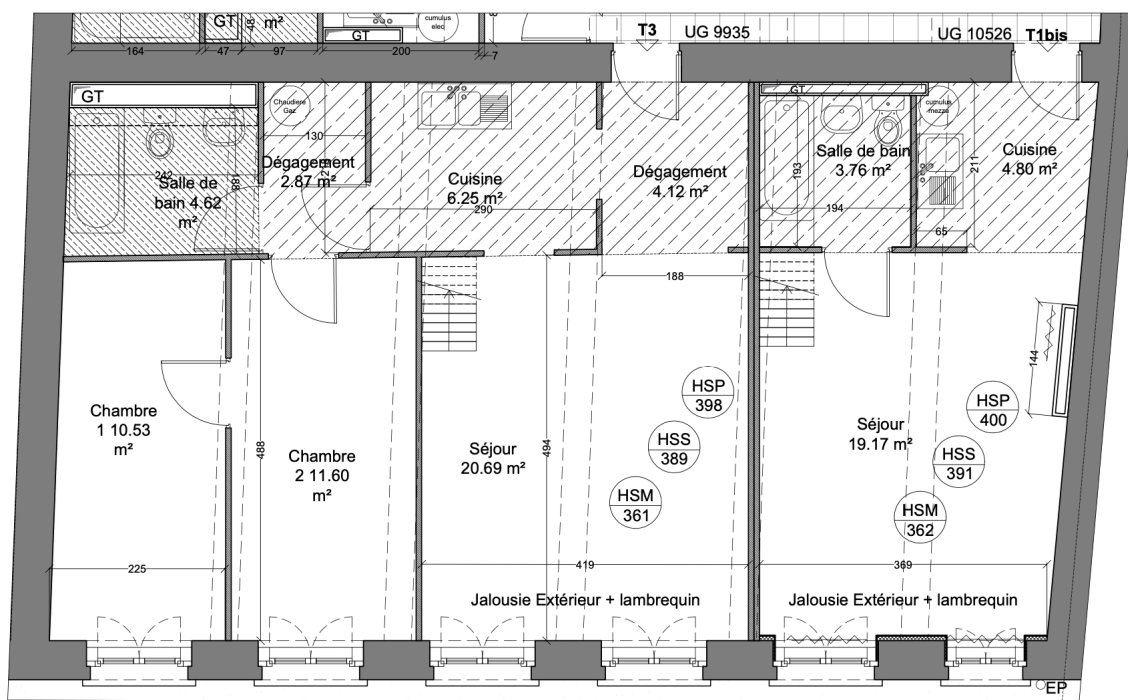
EDL - Bâtiment 7 - PILE 7A - R+2 - T2 et T2 - 1:100



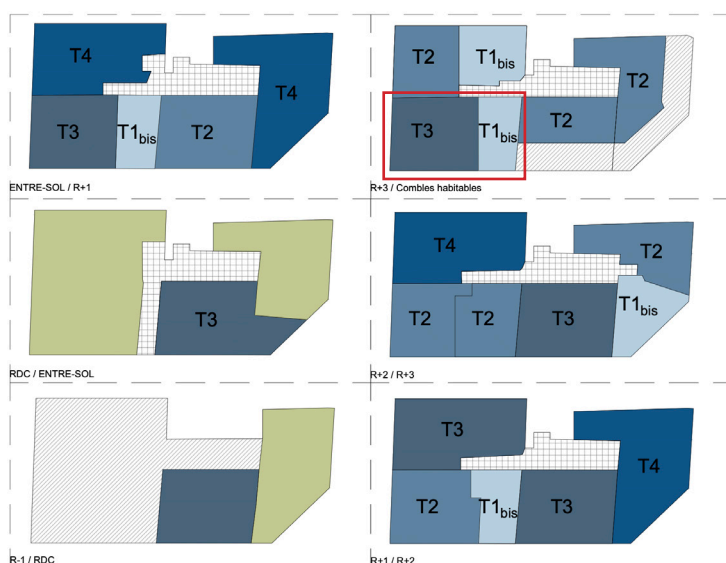
ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE



ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE



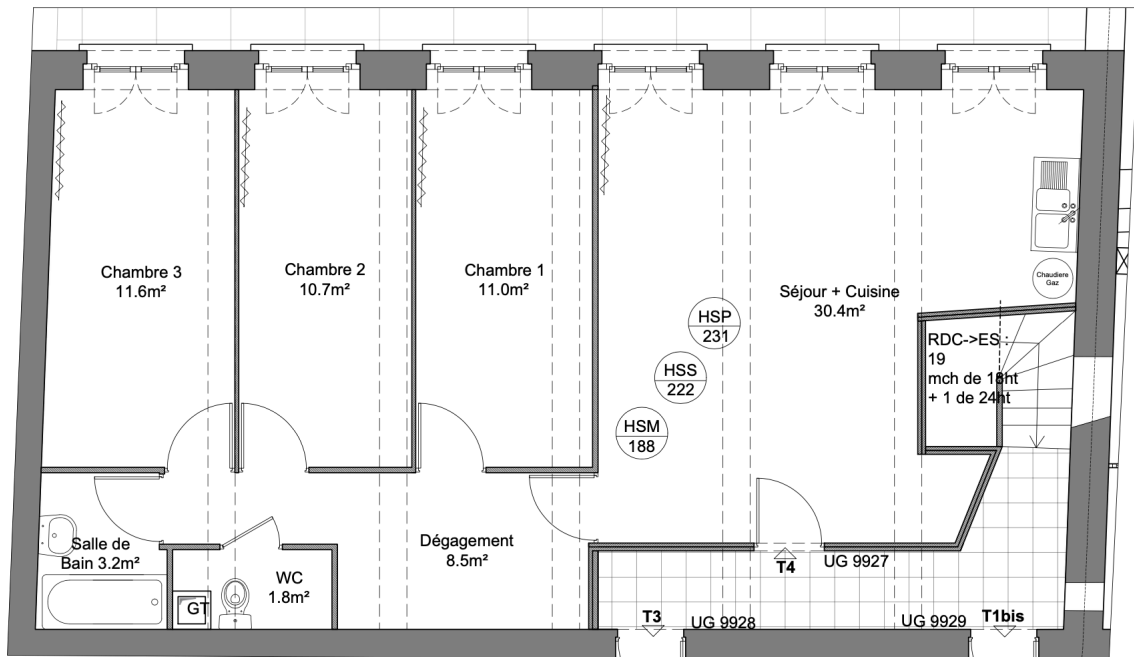
EDL - Bâtiment 7 - PILE 7A - R+3 - T3 et T1bis - 1:100



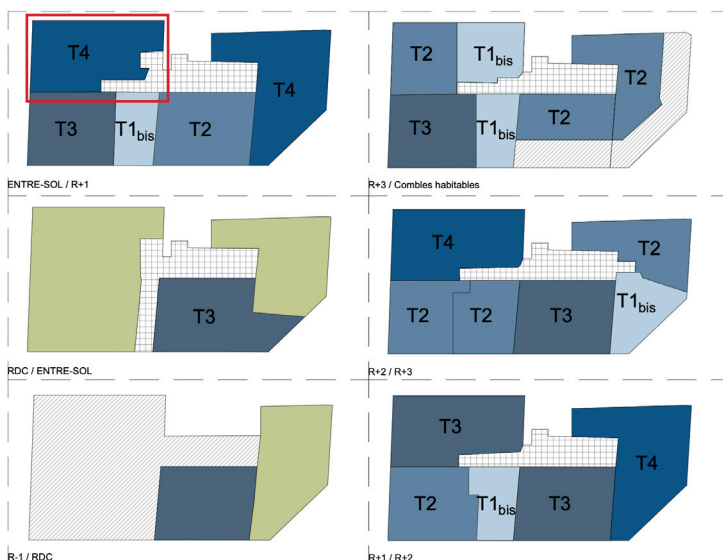
ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE



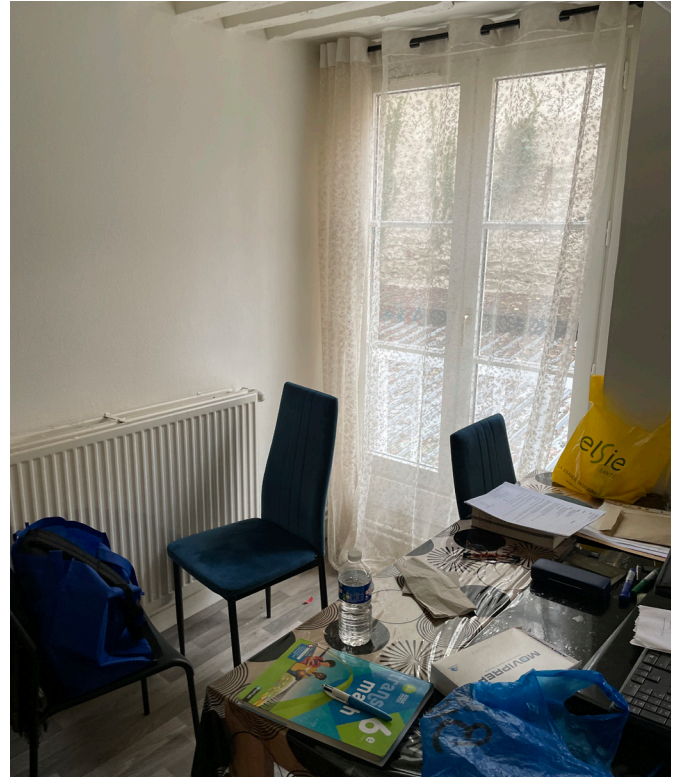
ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE



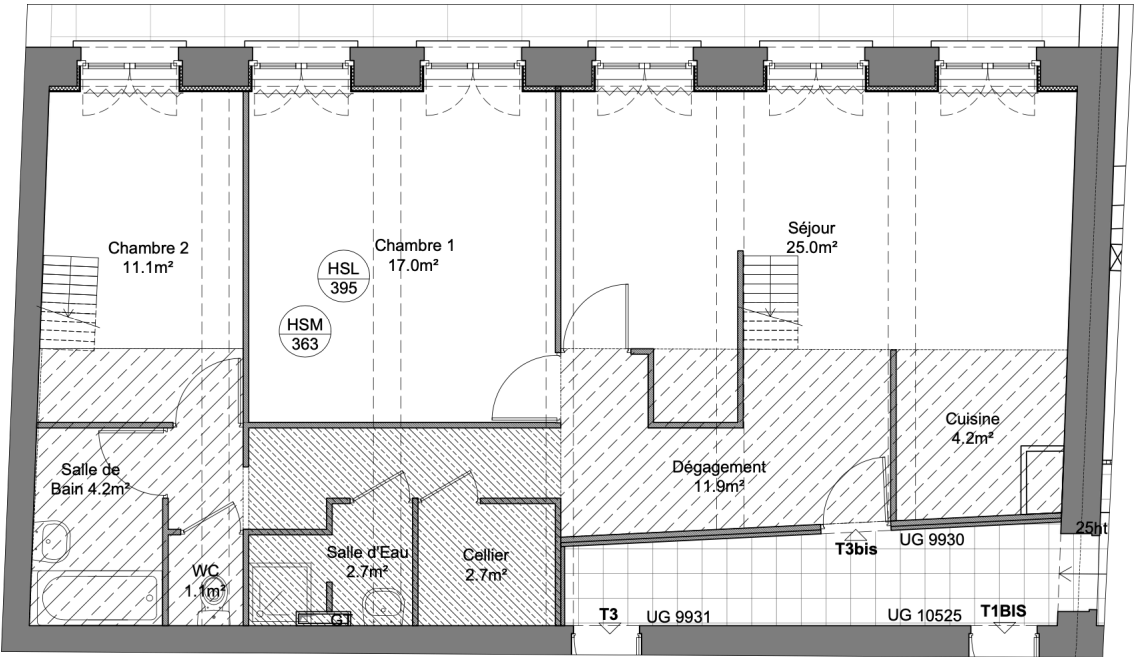
EDL - Bâtiment 7 - PILE 7B - ENTRE-SOL - T4 - 1:100



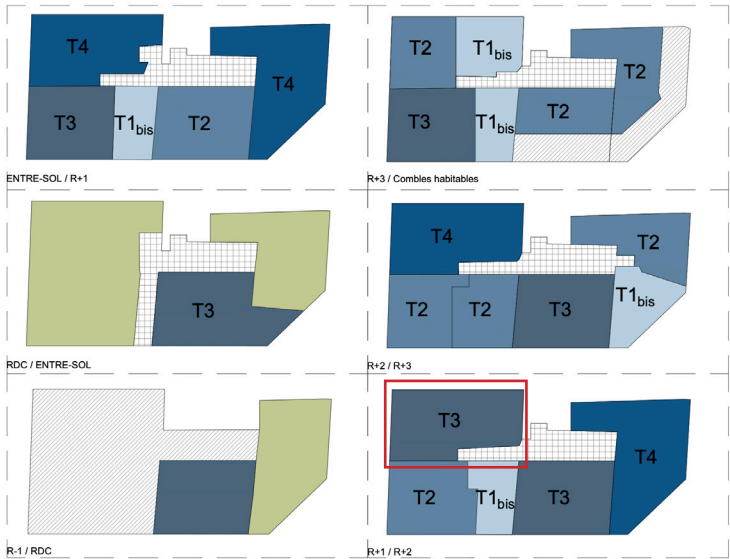
ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE



ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE



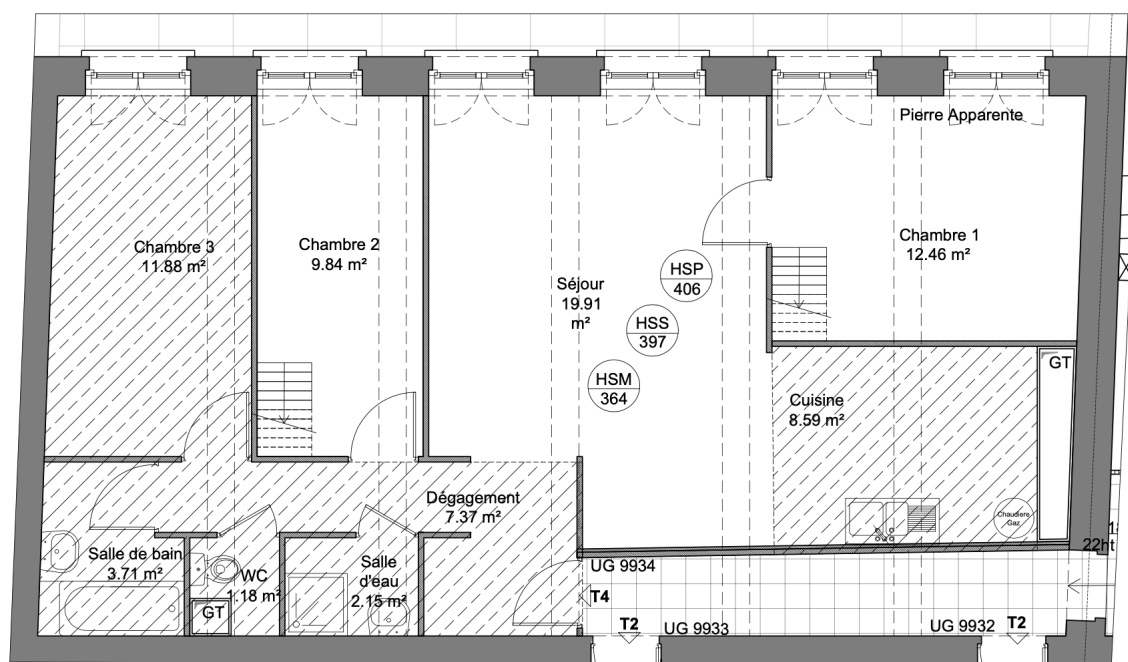
EDL - Bâtiment 7 - PILE 7B - R+1 - T3bis - 1:100



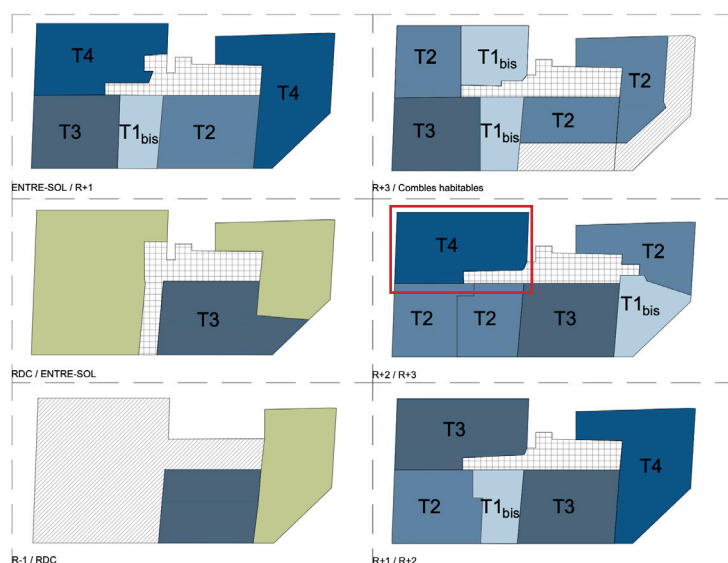
ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE



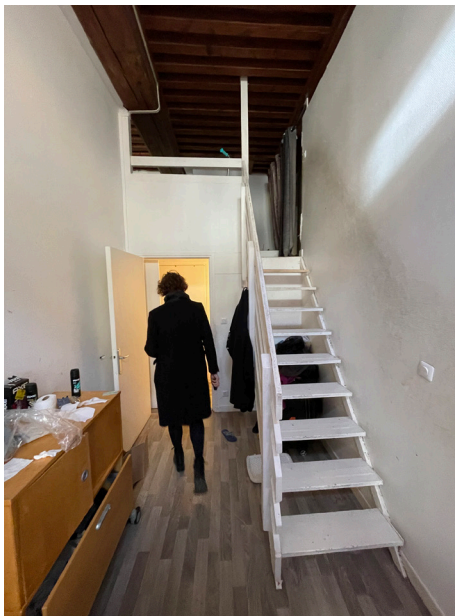
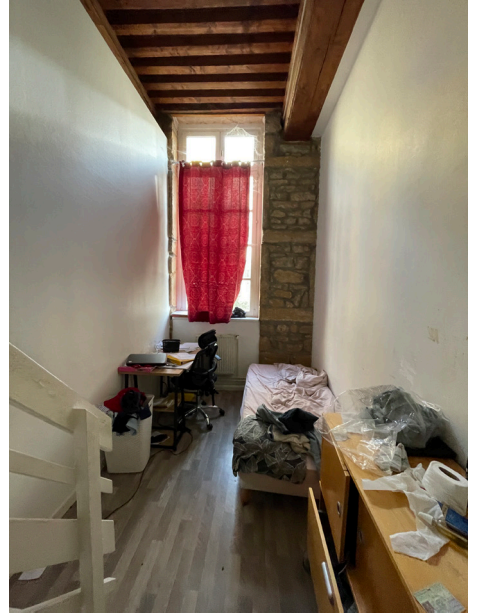
ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE



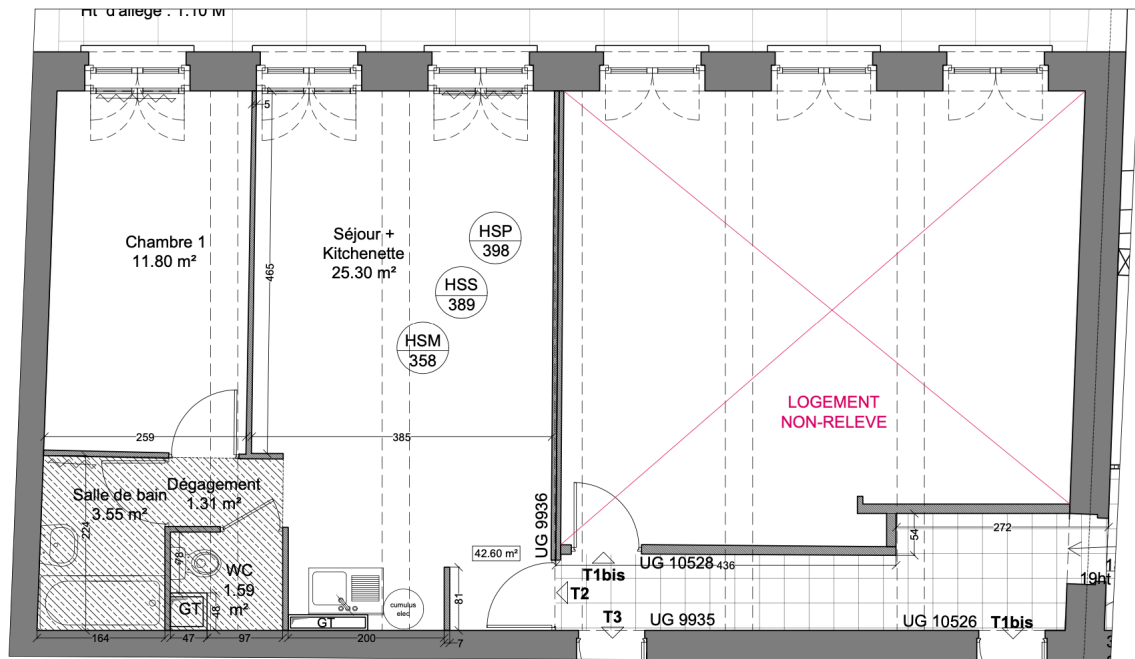
EDL - Bâtiment 7 - PILE 7B - R+2 - T4 - 1:100



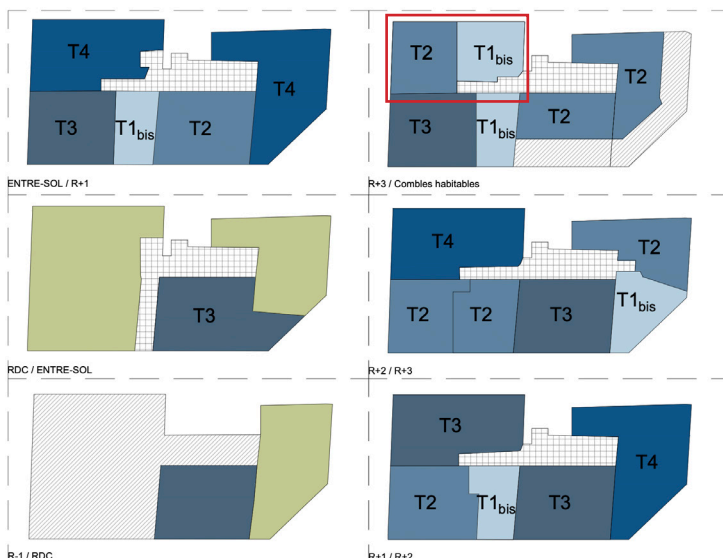
ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE



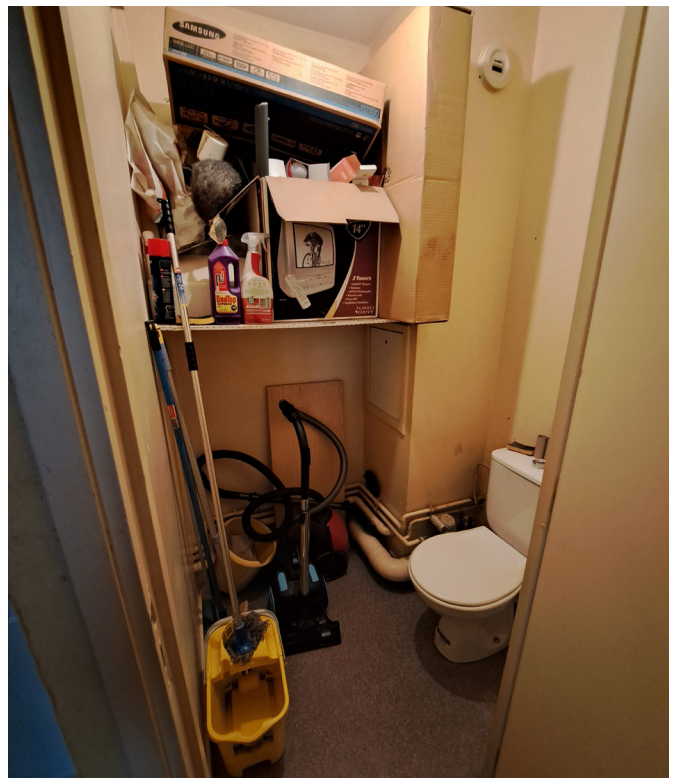
ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE



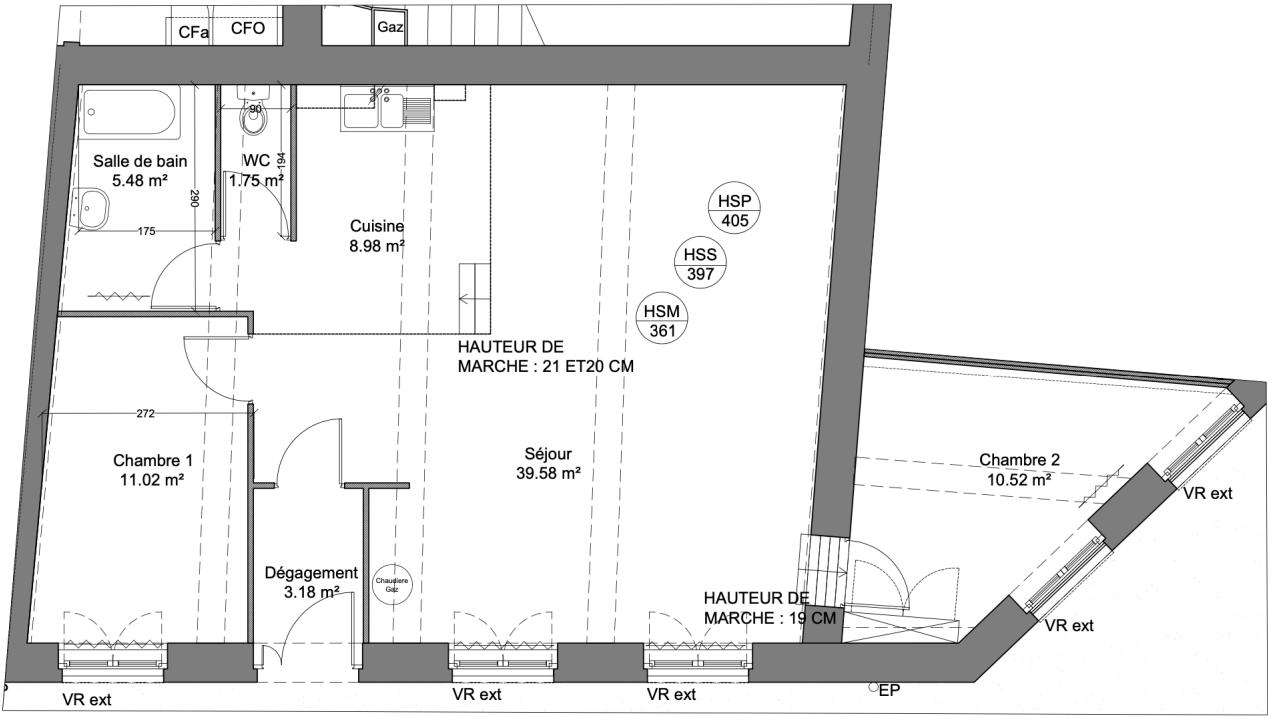
EDL - Bâtiment 7 - PILE 7B - R+3 - T2 et T1bis - 1:100



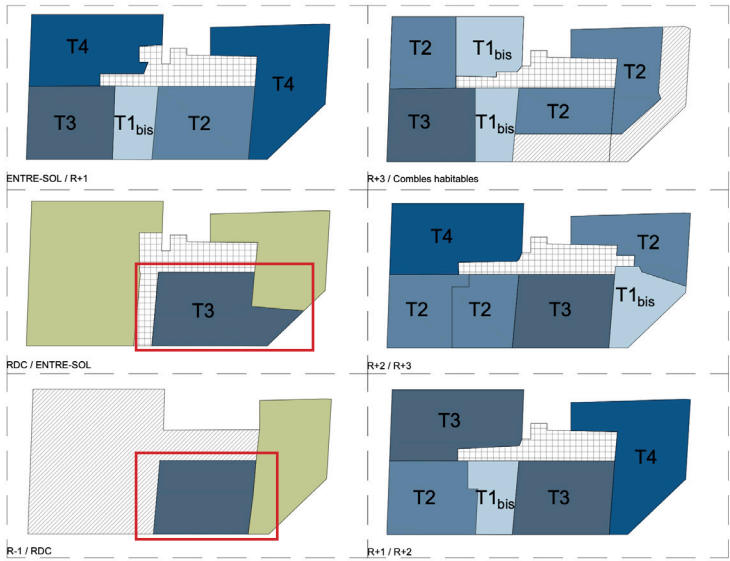
ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE



ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE



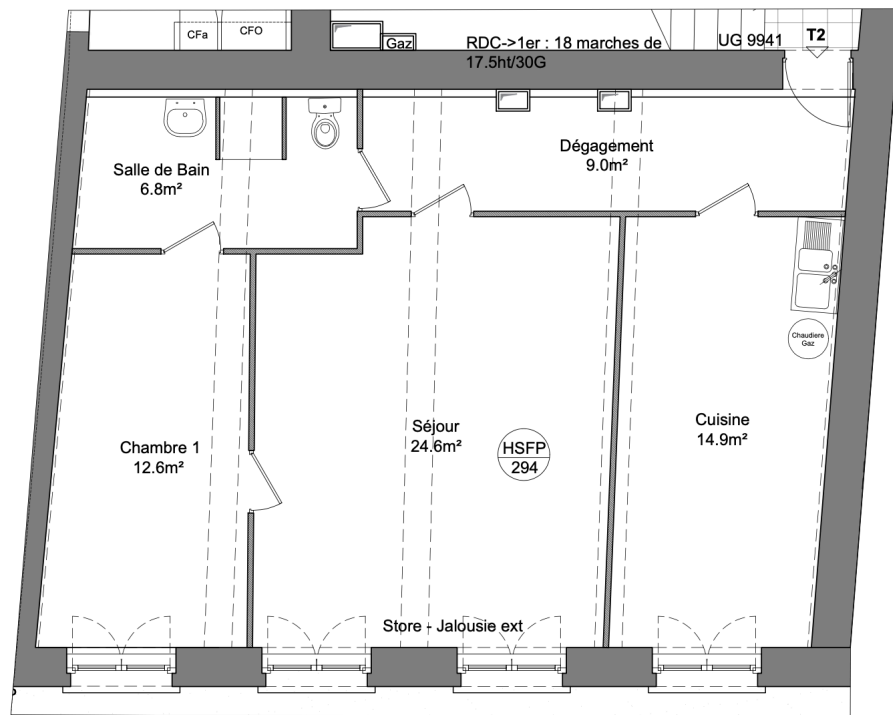
EDL - Bâtiment 9 - PILE 9A - RDC - T3 - 1:100



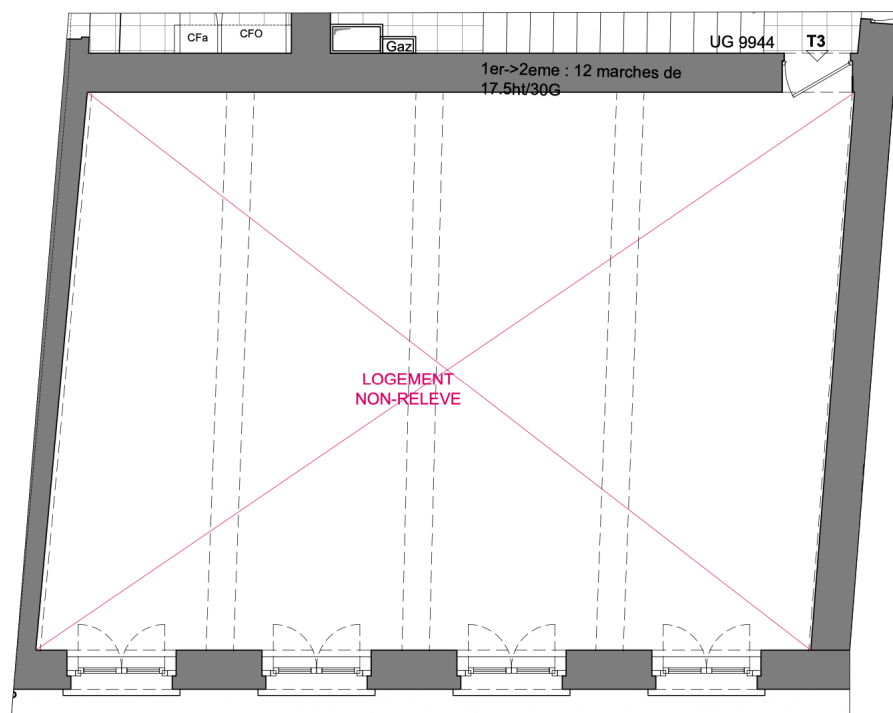
ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE



ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

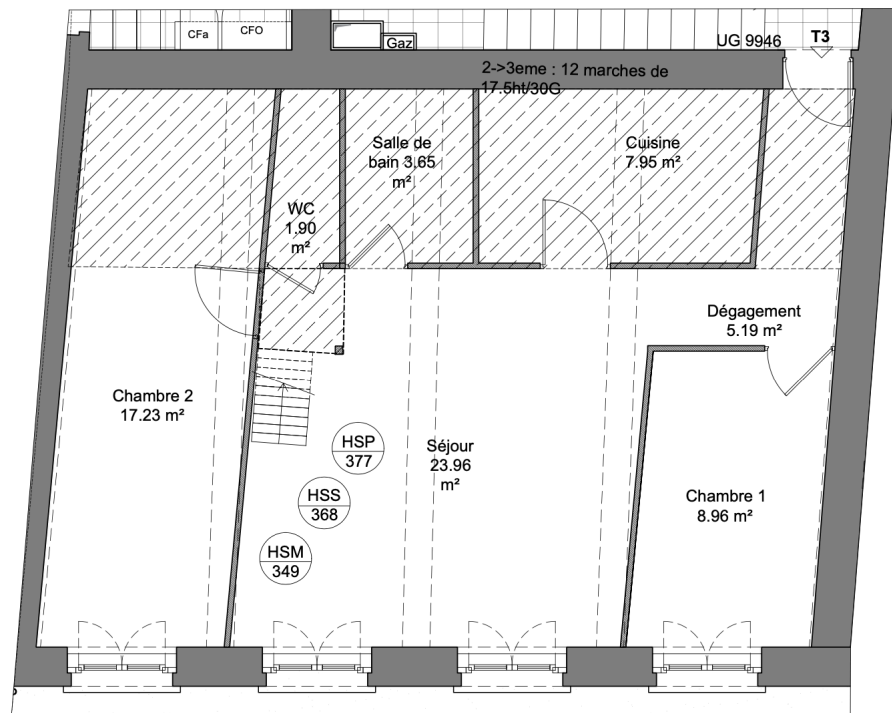


EDL - Bâtiment 9 - PILE 9A - R+1 - T2 - 1:100

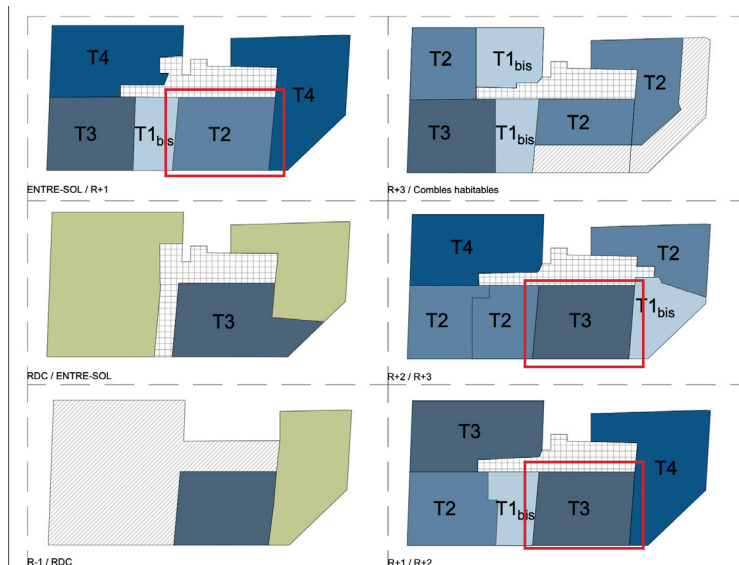


EDL - Bâtiment 9 - PILE 9A - R+2 - T3 - 1:100

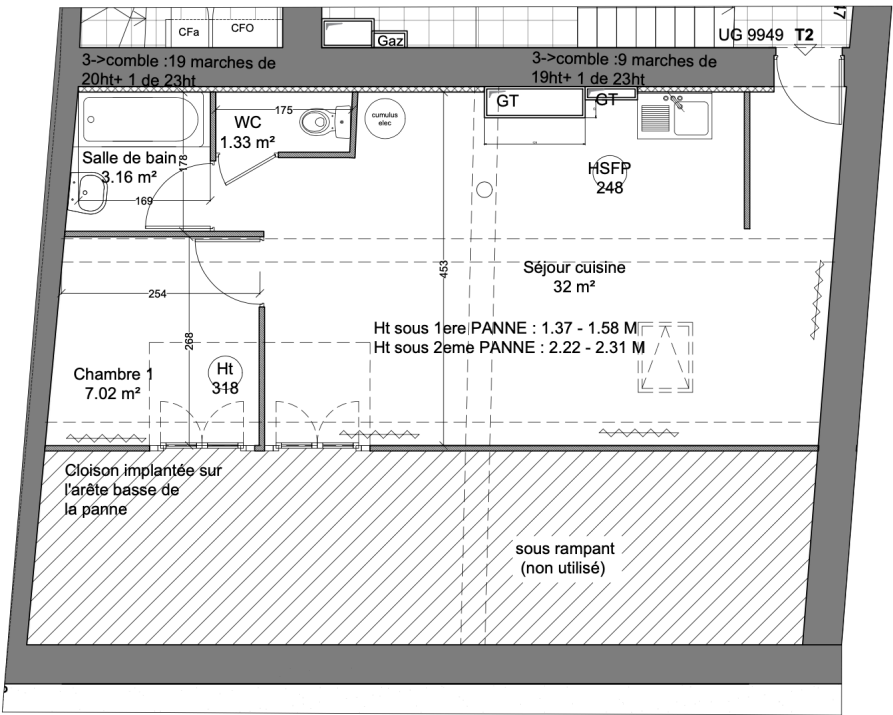
ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE



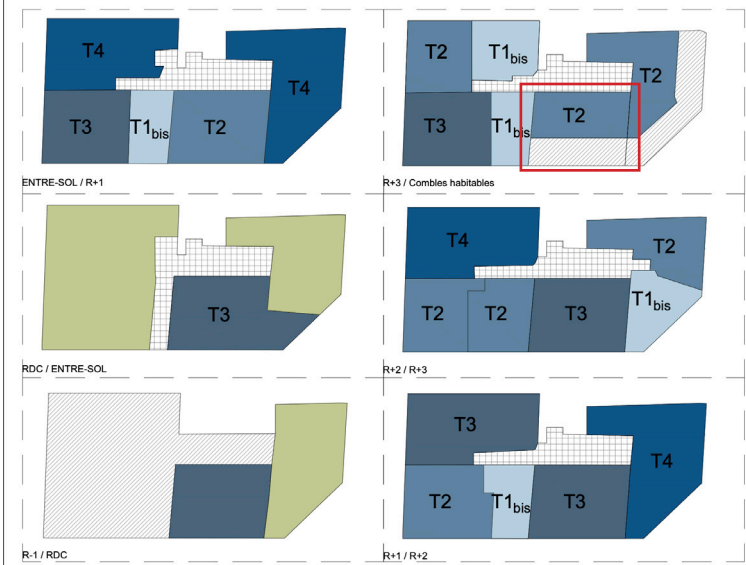
EDL - Bâtiment 9 - PILE 9A - R+3 - T3 - 1:100



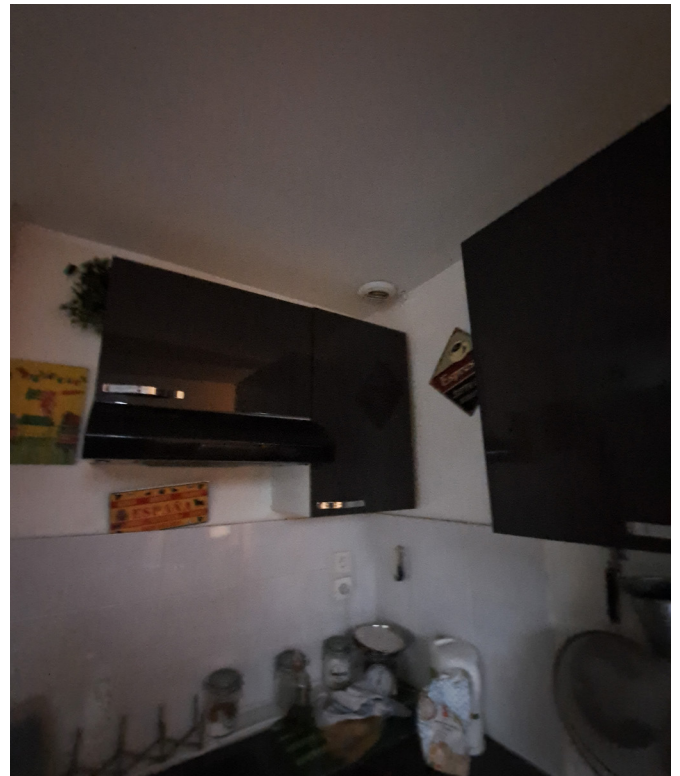
ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE



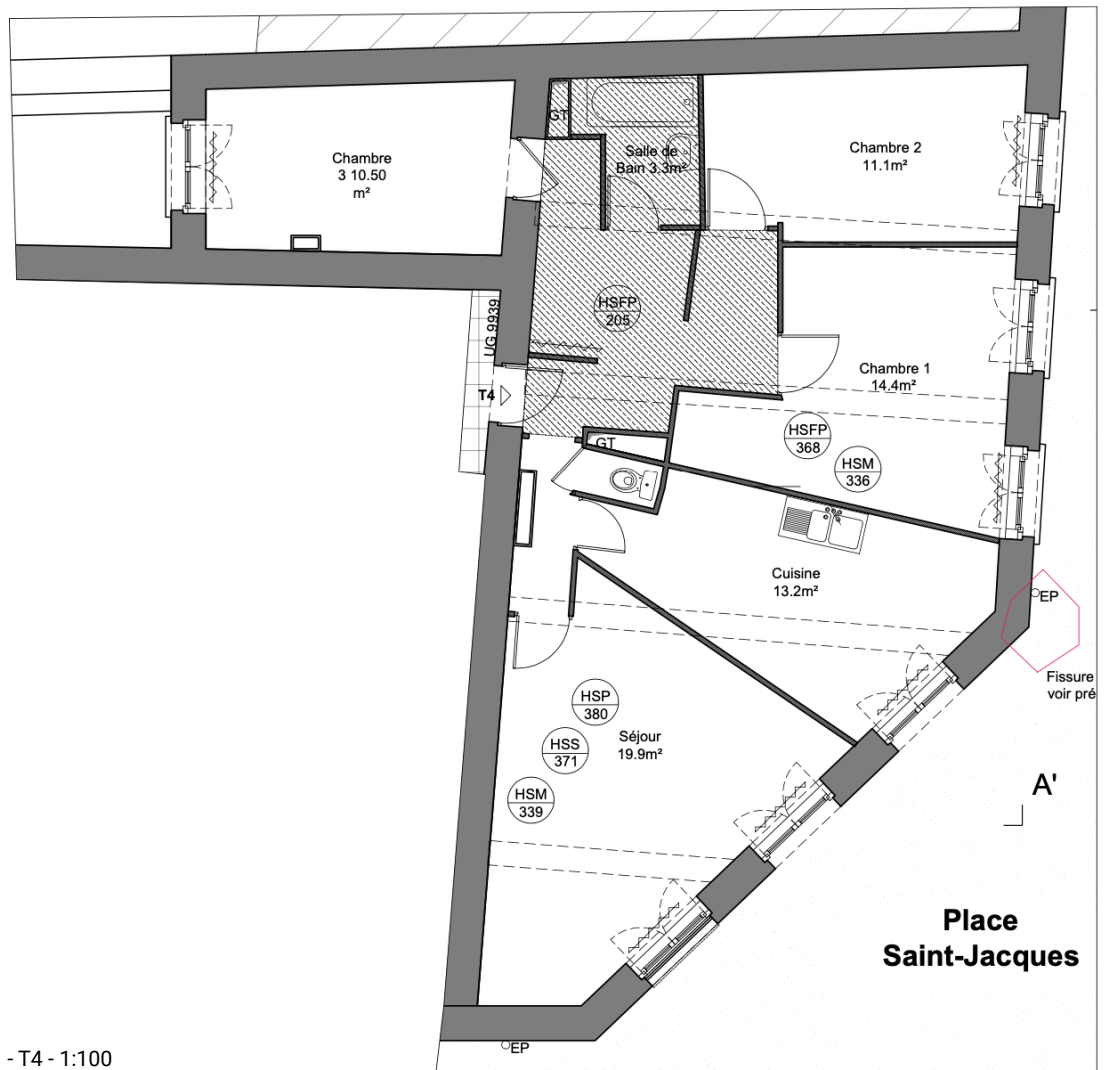
EDL - Bâtiment 9 - PILE 9A - Combles Habitables - T2 - 1:100



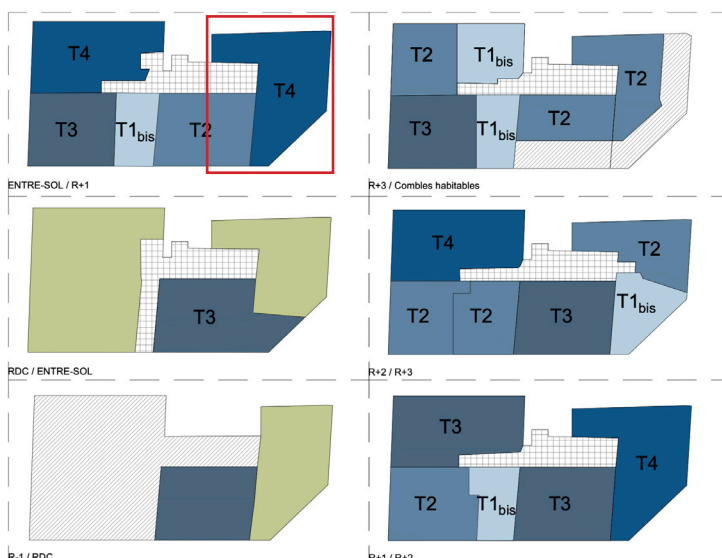
ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

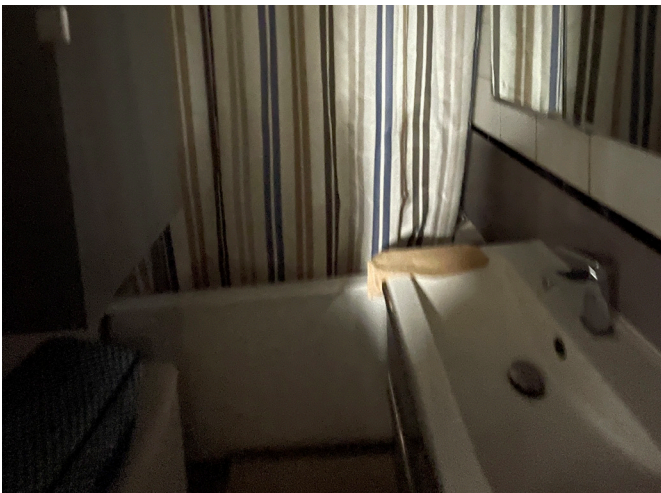


ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

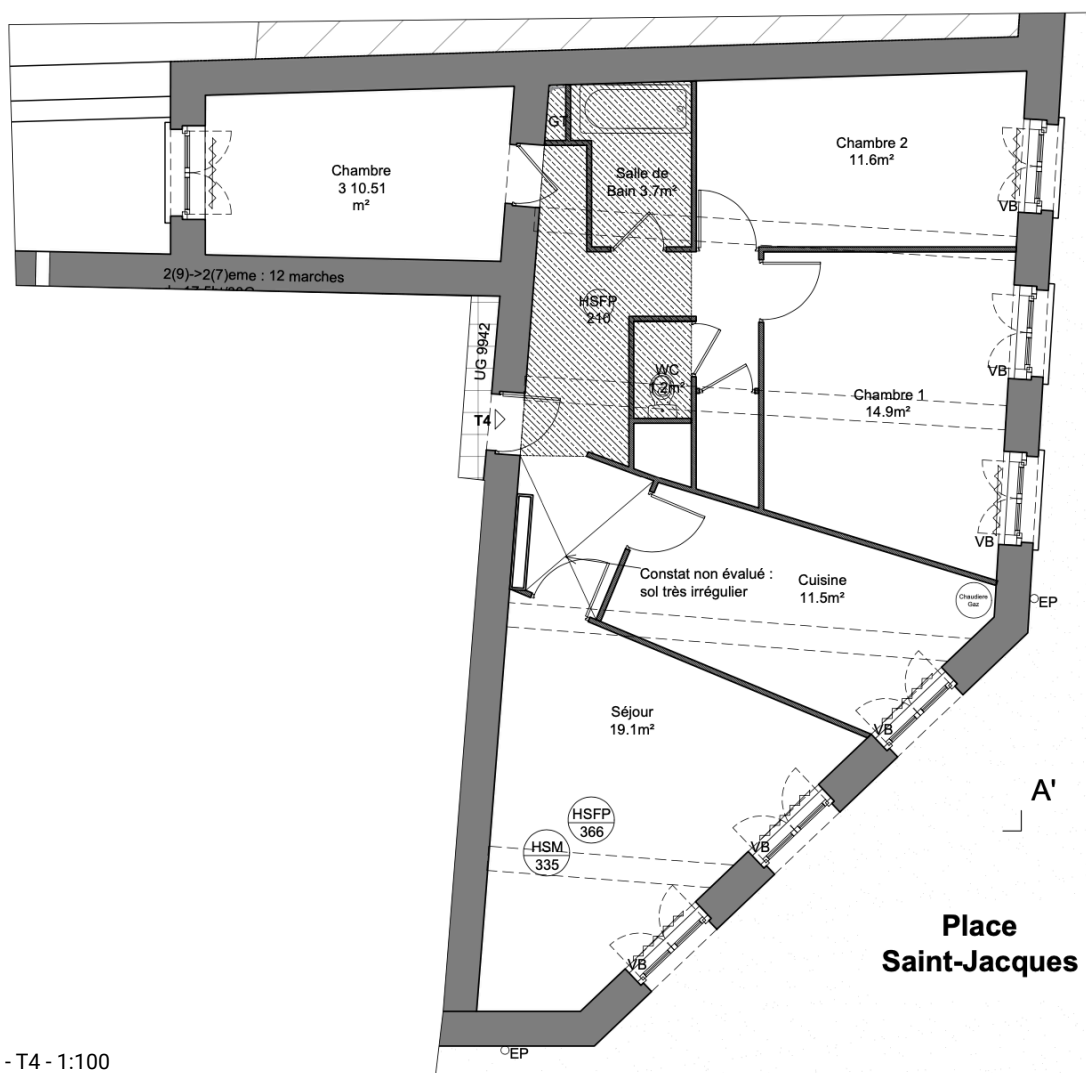


EDL - Bâtiment 9 - PILE 9B - R+1 - T4 - 1:100

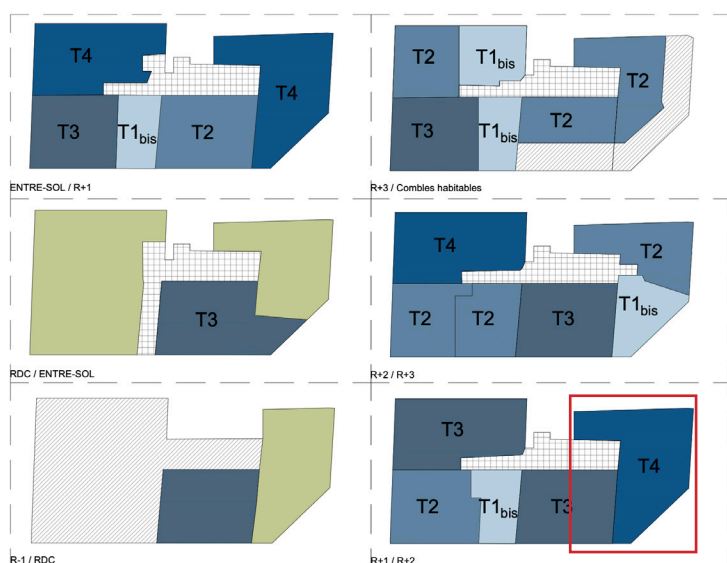




ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

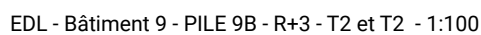


EDL - Bâtiment 9 - PILE 9B - R+2 - T4 - 1:100



ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

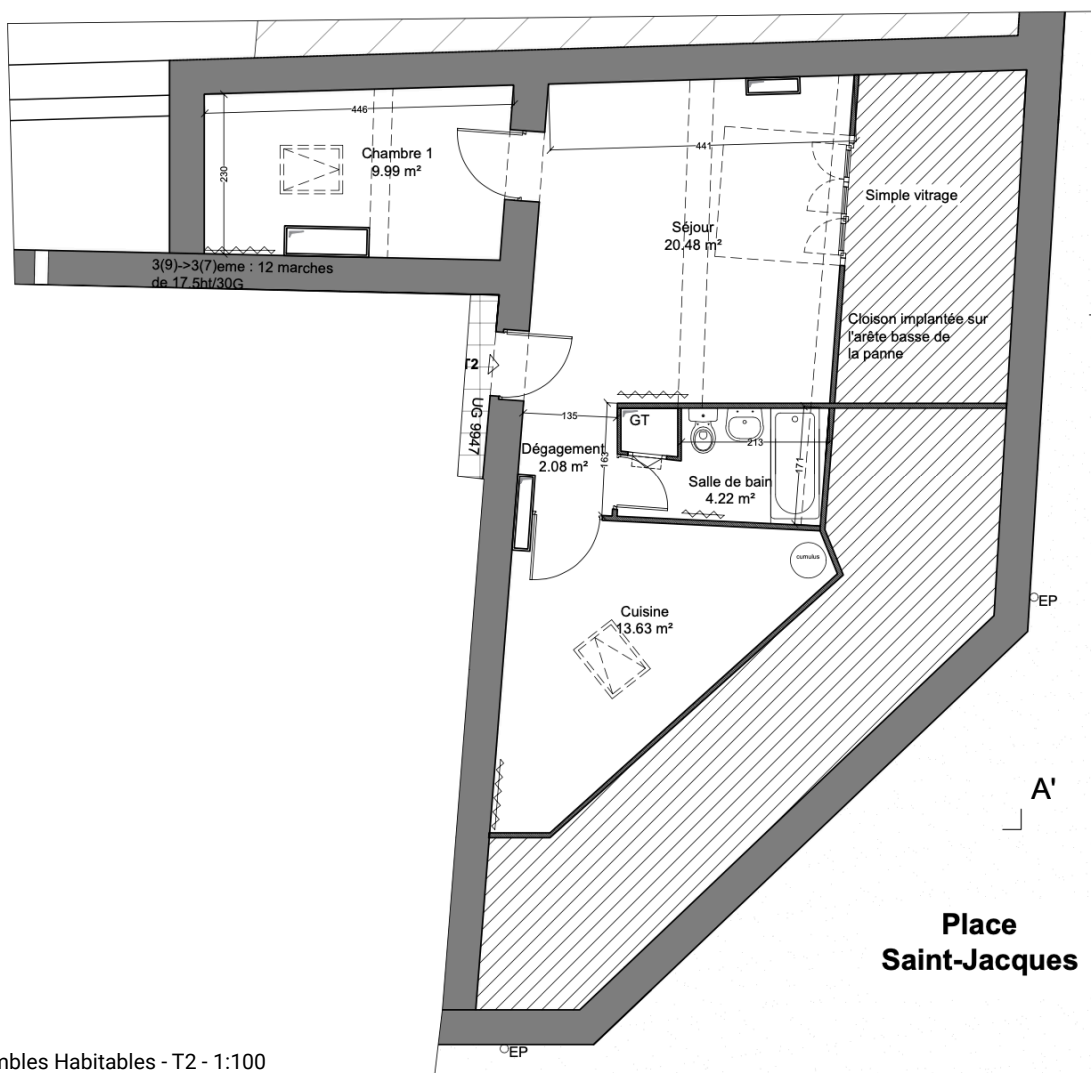




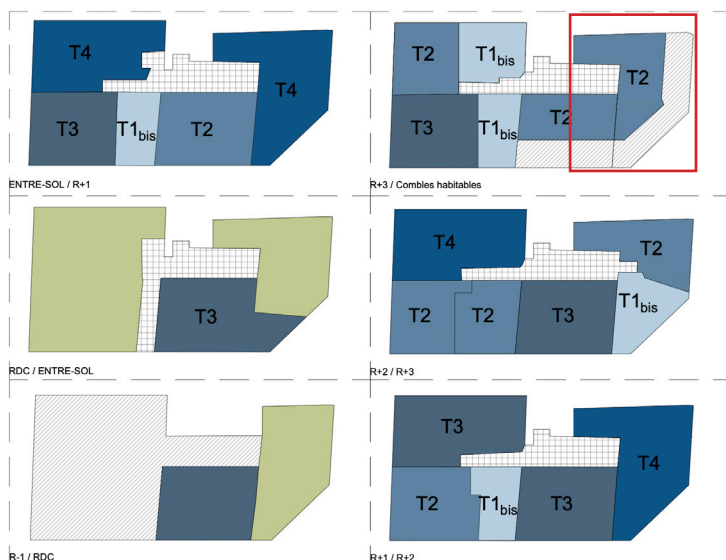
ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE



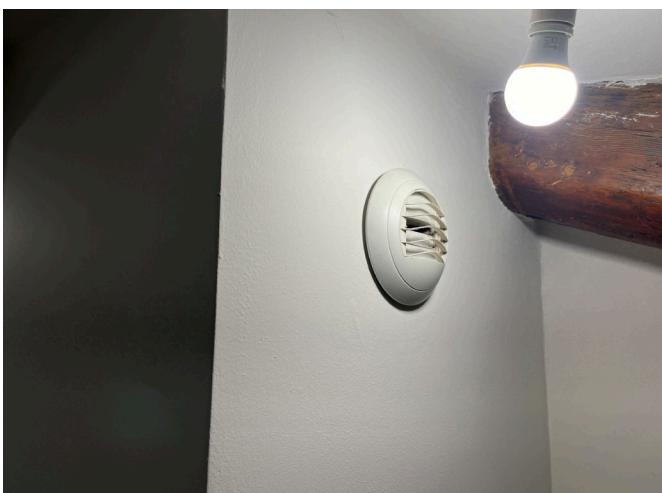
ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE



EDL - Bâtiment 9 - PILE 9B - Combles Habitables - T2 - 1:100



ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE



ANALYSE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

AVIS LOCATAIRES ET USAGES

Dans l'ensemble les locataires sont content de leur logements.

Ils se plaignent surtout du froid et de courant d'air à travers les joints de menuiserie, du vieillissement des équipements (peinture du plafond qui s'effrite, appareils sanitaires abîmés...).

Le locataire du R+1 au bâtiment 9 à des soucis d'évacuations qui remonte dans son logement.

Ils se plaignent du froid dans le hall et la cage d'escalier.

ANALYSE TECHNIQUE

STRUCTURE ET CLOS COUVERT

Le diagnostic structure porte sur l'enveloppe, les parties communes, les caves, et les parties privatives. Nous nous sommes rendus sur site le 23 janvier pour examen visuel des ouvrages.

Murs de façades

Immeuble N°7

La façade du N°7 est composée de :

- En partie inférieure, sur la hauteur du RdC et de l'entresol, de meneaux et de linteaux en pierres de grandes dimensions clavetées entre elles et rejointoyées au mortier de ciment ;
- Dans la hauteur des étages supérieurs de maçonnerie (matériau non identifié) revêtu d'un enduit lisse ; L'ensemble est en bon état apparent, sans fissures ni signes de dégradations significatives.

Immeuble N°9

La façade du N°9 présente trois faces : rue Justin Godart, rue Jeanne-Marie Celu et un plan coupé entre les deux. Elle totalement revêtue d'un enduit.

On constate sur les 3 faces la présence de nombreuses reprises au mortier de ciment, pour la plupart subverticales et partant des angles de fenêtres, soit des appuis soit des linteaux.

On retrouve sur l'historique Google Street View (photos ci-après) l'apparition de ces reprises entre les prises de vue de mai 2014 et juin 2015, sans que celle de mai 2014 n'indique la présence de fissures visibles.

Ceci ne nous permet pas d'expliquer la raison d'être de ces reprises.

Cependant, leur examen visuel depuis le sol de la rue ne permet pas de distinguer une évolution de fissures éventuelles, mis à part l'une d'elles entre R+1 et R+2, voir ci-après.

En revanche, un autre phénomène est apparu depuis, sur l'angle à 135° Est / Sud-est, qui ne semble pas

visible sur la dernière prise de vue en date de mars 2023 :

- Une fissure ouverte dans l'épaisseur de l'enduit, suivant l'arête de l'angle, dans la hauteur du rez-de-chaussée d'une part, et au niveau du plancher entre R+1 et R+2 d'autre part.

- Juste à côté de cette dernière, une fissure proche de la fenêtre du R+1 s'est rouverte, on la retrouve dans le logement du R+1 dans la cloison entre chambre et cuisine, sous forme d'une fissure inclinée bien visible côté chambre.

Nous préconisons de mettre en place dans les meilleurs délais une surveillance de ces fissures, par pose de jauges et suivi périodique, afin de suivre leur évolution puis de statuer le traitement approprié.



Photo Google Street View - mai 2014



Photo Google Street View - juin 2015

ANALYSE TECHNIQUE

Caves

Le plancher haut des caves est constitué de voûtes maçonnées en pierre. Les voûtes du N°9 sont correctement enduites et jointoyées, tandis que celles du N+7 nécessitent une réfection complète.

Cave du n°7 : Le plancher haut de la cave est constitué de voûtes en pierre dorée qui s'effrite légèrement.

Etat projeté

- Mise en place d'un éclairage de sécurité sur détecteur en sous-sol

Réfection complète des voûtes

Cave du n°9 : Le plancher haut de la cave est constitué d'une voûte en pierre recouverte de ciment projeté.

Etat projeté

- Mise en place d'un éclairage de sécurité sur détecteur en sous-sol
- Reprise de la voûtes du restaurant.



Allée 7 // Caves



Allée 9 // Caves

ANALYSE TECHNIQUE

Cour/Locaux techniques

A l'arrière cour où sont entreposées les poubelles, accès arrière du restaurant, sorties de la hotte du restaurant.

Accès à la caves du 7



Cour

Garde corps

Les gardes corps sont en ferronnerie travaillée de 1m de haut.



Allée 7 // Façade



Cour vue de dessus



Garde-corps vu de l'entre-sol

ANALYSE TECHNIQUE

Toiture / Enveloppe / Combles

Toiture en tuile à deux pans dans un état moyen. Présence de deux chiens assis en comble du n°9.

L'accès aux combles du 7 se fait par un escalier. Charpente bois traditionnelle (pannes / chevrons / voligeage)

Nous avons pu accéder aux combles du N°7, où la charpente de toiture est pour partie visible et pour partie habillée d'un lattis plâtre. Celle-ci est constituée de fermes traditionnelles et de pannes en bois massif.

Une zone en particulier a fait l'objet de renforcement de la charpente suite à un incendie : certains arbalétriers et pannes sont renforcés par une section de bois lamellé-collé boulonnée sur une de leurs faces. Il est difficile de se prononcer sur la bonne adéquation de ces renforts aux dommages causés à la charpente par l'incendie, on constate toutefois qu'aucune déformation anormale ni désordres dans les pièces de bois ajoutées ne sont apparus depuis lors.

Etat projeté

- Mise en place d'un éclairage de sécurité sur détecteur en combles
- Reprise de la toiture... (ressuivi tuiles + reprise de la zinguerie, des cheminées...)
- Mise en place d'une isolation en dalle



Allée 7// Combles



Allée 7// Combles



Allée 7// Combles

ANALYSE TECHNIQUE



Allée 9 // Combles



Allée 9 // Combles

Parties communes et logements

Dans les logements visités, nous avons pu visualiser la structure de leur plancher haut, constitués de poutres bois traversantes engravées dans les murs de façades, et d'un réseau de solives bois de petite section type « plafond à la française ».

Les poutres présentent une flèche significative, du fait de leur grande portée, et de l'effet du fluage sous les charges de longue durée.

En outre, les défauts dus au vieillissement du bois, tels que les fentes ou les déformations de la section peuvent aggraver cette flexion, mais nous n'avons pas relevé de désordres au-delà des constats habituels sur ce type de structure.

On peut ajouter que la rigidité apparente des planchers sous l'effet du poids d'un individu semble correcte.

Si le projet de rénovation ne prévoit d'augmentation des charges sur les planchers, il n'y a donc pas lieu de prévoir des renforcements de leur structure. Il conviendra néanmoins de dresser un constat plus exhaustif dans la phase d'étude du projet.

ANALYSE TECHNIQUE

Accès et paliers

Etat des lieux et problématique

- L'accès aux immeubles se fait depuis la rue par une porte dans le bâtiment 7.
- Les paliers des étages sont tous différents. Les gaines techniques se situent sur les paliers intermédiaires du 7 distribués par l'ascenseur. Les logements du 9 sont distribués sur les demis paliers de l'escalier principal. Les logements du 7 sont distribués par un couloir lui même accessible par des marches depuis le palier principal (le nombre de marche varie selon les étages) sauf pour l'entre-sol qui a son propre escalier depuis le RDC. Sol en pierre et murs enduit en bleu et blanc dans les paliers et jaune dans le hall.
- Inconfort thermique permanent

Etat projeté

- Réfection de l'éclairage de sécurité des paliers et hall
- Peinture des premières et dernières contre-marches des escaliers
- Remplacement des menuiseries du hall et des paliers (maçonnerie d'allège + menuiserie) + ITI
- Mise en place d'une porte pour création d'un SAS thermique, phonique, sécurité



ANALYSE TECHNIQUE

Cage d'escaliers

Etat des lieux et problématique

- Marches en pierres
- Murs enduits peints (blanc et bleu)
- Main courante discontinue

Etat projeté

- Réfection de l'éclairage de sécurité des escaliers
- Peinture des 1ere et dernières contre-marches des escaliers
- Ajout d'un complément de main courante
- Fermeture cages d'escaliers (grille de ventilation)+ ITI (12cm de laine minérale)



ANALYSE TECHNIQUE

Cage d'ascenseur

Etat des lieux et problématique

- Gaine ascenseur donnant sur les paliers du 7, non accessible aux personnes à mobilité réduite.

Etat projeté

- Réfection des ascenseurs



Salle de bain / salle d'eau / WC

Etat des lieux et problématique

- Des baignoires en acier ou acrylique avec mélangeurs ou des bacs à douches 80x80 dans les salles d'eau, installations globalement vétuste
- Etat des lavabos sont variables d'un logement à l'autre (quelques fissures parfois)
- Les WC sont parfois dans les salles de bain ou dans une pièce séparée selon les logements, état d'usage

Etat projeté

- Dépose des appareils sanitaires existants,
- Mise en place de lavabos sur colonne,
- Mise en place de baignoire acier ou receveur de douche ressaut réduit céramique
- Reprise complète des salles de bain et WC (peinture murs et plafond, reprise des sols)
- Reprise Gaine technique



ANALYSE TECHNIQUE



ANALYSE TECHNIQUE

Cuisine

Etat des lieux et problématique

- Les meubles-évier sont de type mélaminé 2 ou 3 portes avec évier inox et robinet
- Crédence blanche vieillissante
- Sol : sol souple souvent dans des états variables
- Quelques cuisines équipées

Etat projeté

- Dépose de l'évier existant,
- Mise en place d'un meuble mélaminé hydrofuge, évier résine
- Reprise de 20% des sols,
- Mise en place d'une nouvelle crédence
- Reprise de la peinture



ANALYSE TECHNIQUE



ANALYSE TECHNIQUE

Mezzanine

Etat des lieux et problématique

- Plancher de mezzanine bois
- Présence des cumulus en mezzanine en présence de cumulus électriques dans le logement
- Accès en mezzanine par une échelle de meunier.

Etat projeté

- Sans objet

Cloisons de distribution

Etat des lieux et problématique

- Cloison brique + plâtre

Menuiseries intérieures

Etat des lieux et problématique

- Porte pleine en bois

Etat projeté

- Resuivi des dé-talonnages de portes pour transit d'air



ANALYSE TECHNIQUE

Revêtement de sol

Etat des lieux et problématique

- Carrelage
- Parquet bois
- Sol souple divers

Etat projeté

- Reprise des sols dans les salles de bain et WC

Provision pour remplacement de 20% des sols de cuisine



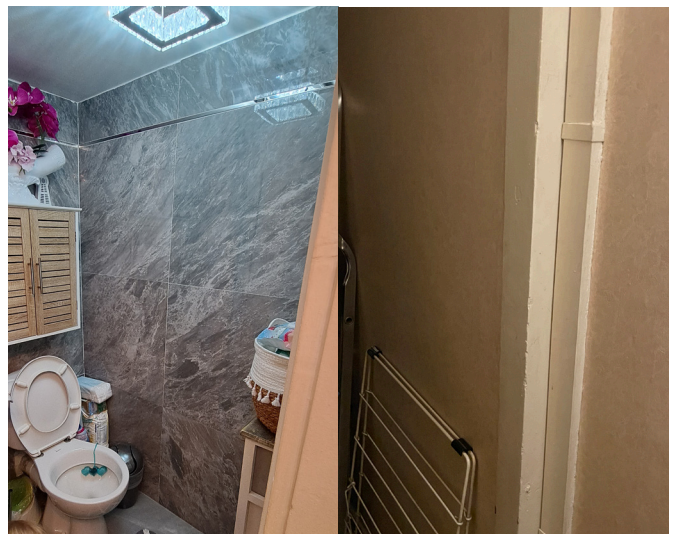
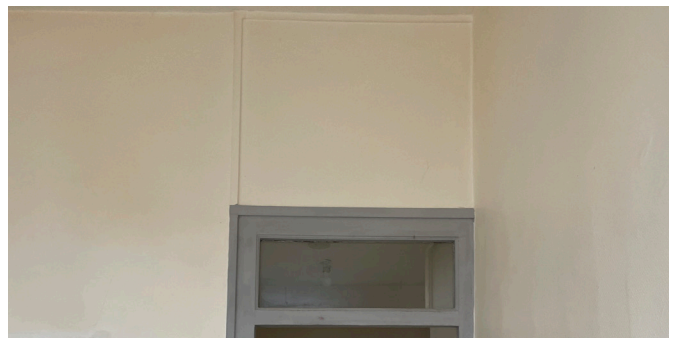
Revêtement muraux

Etat des lieux et problématique

- Murs peints
- Papier peint
- Faïence/crédence
- Crépis peint

Etat projeté

- Reprise de la crédence dans les cuisine
- Reprise de la peinture murs et plafond des salles de bain et cuisines
- Reprise de la peinture en périphérie des menuiseries + mise en place d'une tablette bois



ANALYSE TECHNIQUE

DIAGNOSTIC TECHNIQUE BE FLUIDE

Eau froide

Etat des lieux et problématique

- La résidence dispose d'une adduction eau potable en caves allée 7 avec compteur général, filtre, détendeur. La pression d'alimentation du bâtiment en aval du détendeur est de 4,1 bar. Les réseaux sont en tube cuivre écroui sans calorifuge. Ce réseau se divise en 3 colonnes, 2 colonnes allée 7 et un départ vers allée 9 avec vanne d'isolement. Les anciennes distributions en plomb ont été neutralisées et laissées en place. Les installations de distribution horizontale en caves sont en bon état,
- Les colonnes verticales sont disposées en gaine fermée équipée d'une trappe de visite sur palier pour l'allée 9 et visiblement en gaines logements pour l'allée 7. Les colonnes sont non visibles.
- Les liaisons individuelles logements se font en apparent par tube cuivre écroui sans calorifuge pour l'allée 9,
- Chaque logement dispose d'un branchement avec vanne d'isolement, compteur divisionnaire en cuisine ou sanitaires, clapet anti-pollution type EA,
- La distribution vers les appareils sanitaires se fait en tube cuivre apparent. Cette distribution est globalement très vétuste dans l'ensemble des logements.

Etat projeté

- Réfection des distributions eau froide en logements par tube cuivre écroui,



ANALYSE TECHNIQUE

Gaz

Etat des lieux et problématique

- Le bâtiment est alimenté en gaz depuis un coffret encastré en façade au droit de l'accès, par une colonne d'immeuble en tube acier cheminant en apparent en circulation RDC,
- La colonne montante est disposée dans une gaine palière. La ventilation de la gaine se fait niveau par niveau avec détalonnage de la porte de gaine en partie basse pour VB et grille en partie haute sur gaine pour VH,
- Les compteurs sont disposés en gaine palière, les réseaux avant compteurs sont en concession GrDF,
- Les liaisons individuelles après compteur se font par tube cuivre apparent en circulations,
- Les logements disposent d'une vanne à pénétration en logement, d'une vanne d'isolement avant chaudière et de robinets type ROAI pour alimentation des cuisinières,

Etat projeté

- Sans objet



ANALYSE TECHNIQUE



ANALYSE TECHNIQUE

Appareils Sanitaires

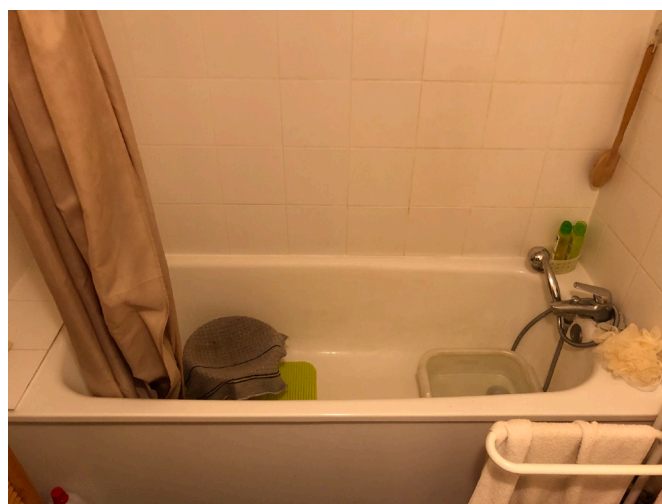
Etat des lieux et problématique

- Les meuble-évier sont de type mélaminé 2 ou 3 portes avec évier inox et robinet type mitigeur, en bon état ou vétuste selon les logements,
- Les baignoires sont en acier ou acrylique avec robinet type mélangeur ou mitigeur selon les configurations. Les tabliers sont vétustes en bois mélaminé. Les installations sont globalement vétustes à l'exception de salle de bain ayant fait l'objet d'une rénovation complète.
- Les points d'eau en salle de bain sont de type lavabo avec robinet type mitigeur, état variable selon les logements (présence de modèles fissurés),
- Les WC sont généralement des modèles 3/6 litres en état d'usage,

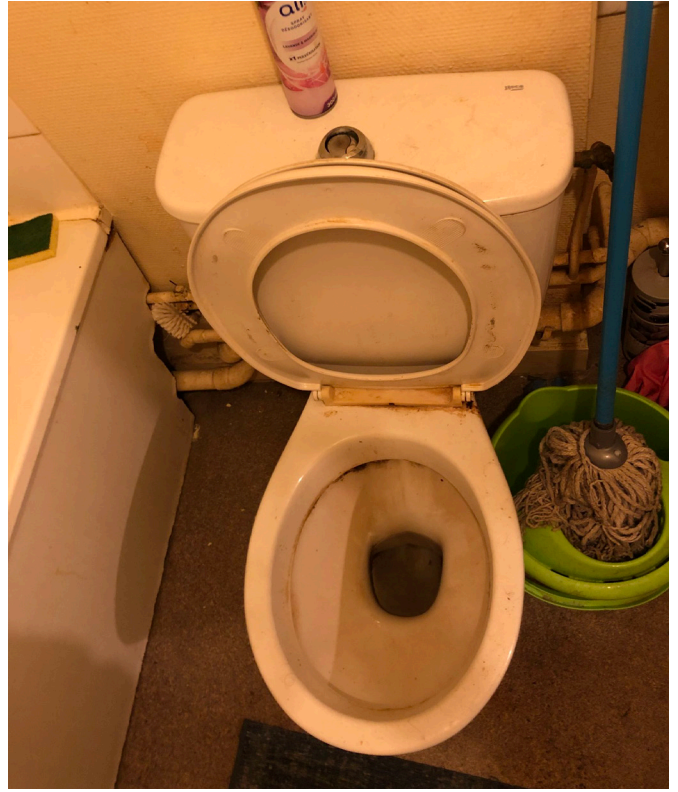
Etat projeté

- Dépose des appareils sanitaires existants,
- Mise en place de meubles mélaminé hydrofuge, double bandeau, chants épais 2 mm, évier résine, mitigeur bec haut,
- Mise en place de WC double chasse 3/6 litres,
- Mise en place de lavabos sur colonne, mitigeur 100 mm eco C3,
- Mise en place de baignoire acier, mitigeur bain/douche, support douchette, flexible

150 cm, douchette 2 jets, barre pour rideau bain, ou receveur de douche ressaut réduit céramique, mitigeur douche, barre de douche, flexible 150 cm, douchette 2 jets, paroi de douche,



ANALYSE TECHNIQUE



ANALYSE TECHNIQUE

Évacuations

Etat des lieux et problématique

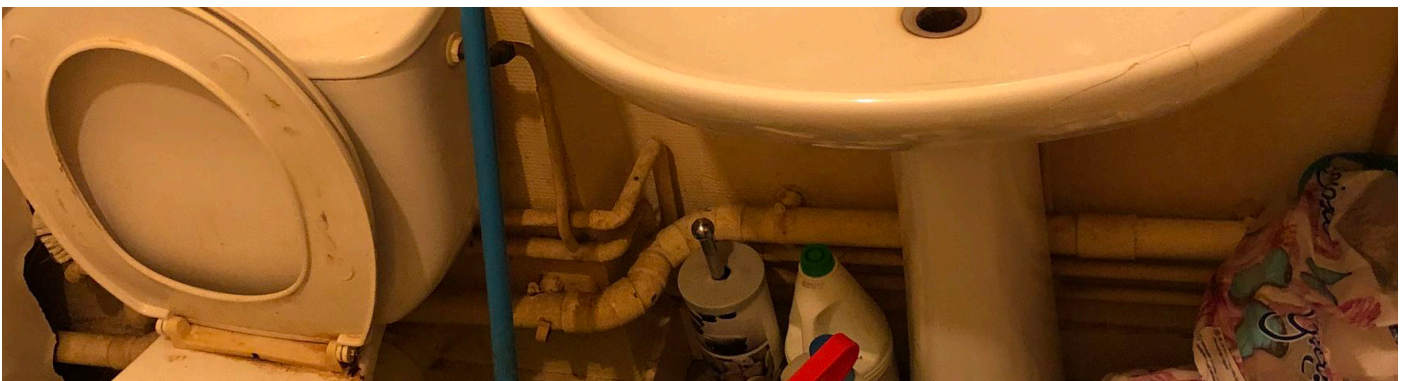
- La vidange des appareils se fait en tube PVC série écoulement, les réseaux de vidanges sont globalement vétustes,
- Les colonnes d'évacuation sont non visibles et disposées en gaines en logements,
- Les chutes des logements sont de type séparatif EU et EV,
- Les réseaux visibles en caves sont de type PVC, fonte ou fibrociment,
- Certains copropriétaires rapportent des problèmes d'évacuation,

Nota :

- Toutes les descentes eaux pluviales sont extérieures et cheminent en façade (prestation hors présent lot),

Etat projeté

- Remplacement des vidanges des salles de bain et cuisines pour réfection des pièces humides compris siphon pour machines à laver,
- Remplacement des colonnes de chutes,
- Remplacement des collecteurs EU/EV en sous sol.<!--> MPCA



ANALYSE TECHNIQUE



ANALYSE TECHNIQUE

Ventilation

Etat des lieux et problématique

- Les logements sont équipés d'une ventilation type VMC de type autogaz pour les logements avec chaudières gaz raccordées, et de type autoréglables pour les logements en chauffage électrique et équipés de chaudière ventouses,
 - Les pièces sèches disposent d'entrées d'air autoréglables anciennes montées sur ouvrants de menuiseries (sur coffre VR à de rares exceptions),
 - Les pièces cuisine, SDB, WC sont équipées de bouches d'extraction autoréglable ancienne génération type BAP,
 - Les chaudières des logements sont raccordées avec bouche type BAZ ou directement,
 - Chaque allée dispose d'un réseau d'extraction en combles avec un groupe d'extraction de type C4 de marque Aldès easyvec ou Vim jbeb, (pm : refoulement caisson allée 7 non raccordé),
 - Les câbles d'alimentation sont de type U1000R02V non CR1 et cheminent par les VH gaz,
 - Les installations sont globalement très vétustes et ne permettent pas la bonne gestion du renouvellement d'air (conduit shunt non adapté à VMC) et dégradent la performance énergétique des bâtiments,
- Nota : il conviendra de faire réaliser des passages caméra pour déterminer la nature des conduits verticaux.

Etat projeté

- Le système de ventilation sera de type hygrogaz ou hygroréglable type B sous avis technique.

- Neutralisation, dépose, évacuation des installations existantes compris entrées d'air, bouches d'extraction et groupes d'extraction,
- Mise en place d'entrées d'air autoréglables en menuiseries pour les logements avec chaudières raccordées,
- Mise en place d'entrées d'air hygroréglables en menuiseries pour les logements en chauffage électrique ou chaudières type ventouse,
- Mise en place de bouches d'extraction hygroréglables et bouches BAZ pour les chaudières,
- Resuivi du détalonnage des portes pour transit d'air,
- Ramonage et aspiration des conduits verticaux,
- Remplacement des groupes d'extraction en toiture par des modèles basse consommation posés sur pieds ruberfoot, compris manchettes souples avec recouvrement tôle,
- Remplacement des alimentations par câble CR1 compris mise en place d'un voyant de report d'alarme en hall,

ANALYSE TECHNIQUE

Eau chaude sanitaire

Etat des lieux et problématique

- La production d'ECS des logements est de type individuel soit par cumulus électrique direct ou chaudière gaz, (étanche ou pas ?)
- La distribution en logement se fait par tube cuivre écroui apparent,

Etat projeté

- Réfection des distributions ECS en logements par tube cuivre écroui,
- Système de production : plusieurs scénarios (cf préconisations)



ANALYSE TECHNIQUE

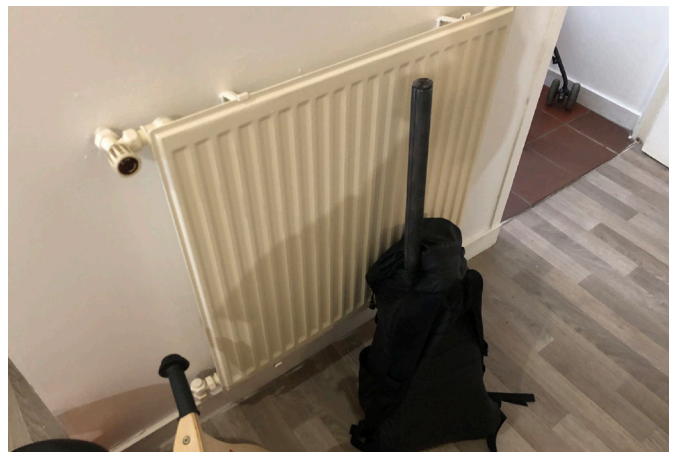
Chauffage Gaz

Etat des lieux et problématique

- 14 logements disposent d'un chauffage au gaz avec chaudière basse température raccordée sur conduit (10/14) ou de type ventouse (4/14),
- Les logements sont équipés d'un thermostat d'ambiance programmable,
- Le réseau de distribution est de type bitube en tube cuivre apparent,
- Les émetteurs sont de type panneau acier avec robinets manuels,

Etat projeté

- Remplacement des chaudières par modèle condensation pour les configurations ventouse et basse température pour les configurations VMC, mise en place de chaudière condensation dès que possible,
- Mise en place de robinets thermostatiques,



ANALYSE TECHNIQUE

Chauffage Electrique

Etat des lieux et problématique

- 9 logements disposent d'un chauffage électrique avec radiateurs type convecteur,

Etat projeté

- Remplacement des corps de chauffe et mise en place de modèles fluide caloporteur avec détection d'ouverture de fenêtre et détection de présence, sèche serviettes dans les salles de bains,



Electricité parties communes

Etat des lieux et problématique

- L'éclairage des hall, paliers et escaliers se fait par des hublots anciens source incandescente ou fluocompacte, commande par bouton poussoir. Cet éclairage est très vétuste, parfois cassé ou hors service. Le confort d'éclairage est insuffisant,

- La résidence dispose d'un éclairage de sécurité dans les circulations,

- L'éclairage du sous-sol allée 9 est inexistant, l'éclairage du sous-sol allée 7 se fait par

des réglettes étanches T8 vétustes avec commande par interrupteur sailli,

- L'éclairage en combles allée 9 est inexistant, l'éclairage en combles allée 7 se fait par un hublot vétuste sur simple allumage. Les combles ne disposent pas d'éclairage de

sécurité,

- La résidence est raccordée à la fibre,

Etat projeté

- Réfection de l'armoire services généraux,

- Réfection de l'éclairage des halls, paliers, cages d'escaliers, sous-sol par hublot led à détection HF intégrée,

- Réfection de l'éclairage de sécurité des paliers, escaliers et hall, et mise en place d'un éclairage de sécurité en combles et sous-sols.

ANALYSE TECHNIQUE



ANALYSE TECHNIQUE

Electricité logements

Etat des lieux et problématique

- Les compteurs des logements sont disposés en gaines palières ENEDIS,
- Les tableaux sont de type 1 rangée ou 2 rangées selon les logements,
- Les tableaux électriques des logements disposent soit de protections type disjoncteur conformes, ou de protection type porte fusibles non conformes,
- Les disjoncteurs d'abonné des logements sont de type différentiel 500 mA et disposés à une hauteur inférieure à 1,8 m,
- Les logements sont équipés de détecteur de fumée,
- Les pièces sèches et humides sont équipées du conducteur de protection,
- Les cuisines et salles de bains sont majoritairement équipées de réglette,
- L'appareillage est dans un état variable selon les logements,
- Quelques logements présentent des risques de contact direct sur points lumineux,

Etat projeté

- Visite de 100% des logements,
- Mise en sécurité électrique des logements
- Provision pour remplacement de 30% des tableaux électriques,
- Provision pour traitement risque de contact direct pour 3 point lumineux par logement,
- Provision pour remplacement de 12 appareillages par logement,
- Vérification des liaisons équipotentielle supplé-

mentaire SDB,

- Provision pour remplacement de 2 réglettes par logement,
- Ajout d'un circuit prises hautes cuisines,
- Attestation Consuel mise en sécurité,



ANALYSE TECHNIQUE



ANALYSE TECHNIQUE

Contrôle d'accès

Etat des lieux et problématique

- L'accès à la résidence se fait par l'intermédiaire d'un digicode,

Etat projeté

- Mise en place d'une platine de rue vidéo,
- Mise en place de combinés logements type vidéo couleur main libre compris câblage sous goulotte en logement, ou intratone



DIAGNOSTIC THERMIQUE

Menuiserie et occultations

Etat des lieux et problématique

- Menuiserie bois simple vitrage (quelque double vitrag dans les logements refait RDC du 9, logements vacant) beaucoup d'infiltration d'air
- Jalousie sous lambrequin dans certain logement, volets bois intérieur dans d'autre ou volet extérieur (RDC BAT 9) disparité des occultations

Etat projeté

- Mise en place de menuiserie bois double vitrage avec dépose complète du dormant d'origine
 - Mise en place de Brise soleil orientable sous lambrequin
- <!> Volet bois intérieurs à conserver (à réviser et fixer sur nouvelles menuiseries)



ANALYSE TECHNIQUE



ANALYSE TECHNIQUE

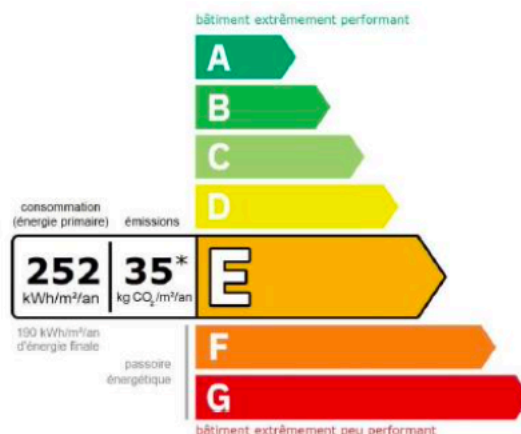
III DIAGNOSTIC THERMIQUE

III.1 ANALYSE DES DPE

L'analyse ci-après est basée sur les DPE réalisés par la société ADX Groupe.

Un DPE collectif a été réalisé et classe le bâtiment en étiquette E.

Compte tenu de la mixité des systèmes sur cette résidence, le Maître d'Ouvrage sera tenu de réaliser des DPE au logement sur cette résidence. Le DPE collectif ne donne qu'une moyenne de tendance.



Les DPE réalisés au logement, nous indiquent un classement :

- En étiquette C pour 1 logement (gaz),
- En étiquette D pour 15 logements (4 en électrique, 2 en gaz/électrique, 9 en gaz),
- En étiquette E pour 6 logements (4 en électrique et 2 en gaz),
- En étiquette F pour 1 logement (électrique)

UG	Type	Niveau	Allée	Etiquette	Conso.	GES	Shab	Chauffage	ECS
9927	T4	Entresol	7	D	182	37	81	Gaz	Gaz
9928	T3	Entresol	7	D	180	37	62	Gaz	Gaz
9929	T3	Entresol	7	E	312	9	28	Electrique	Electrique
9930	T3	R+1	7	D	237	49	88	Gaz	Gaz
9931	T3	R+1	7	C	132	26	60	Gaz	Gaz
9932	T2	R+2	7	D	217	6	41	Electrique	Electrique
9933	T2	R+2	7	D	185	5	45	Electrique	Electrique
9934	T4	R+2	7	D	227	46	97	Gaz	Gaz
9935	T3	R+3	7	D	158	32	62	Gaz	Gaz
9936	T2	R+3	7	D	204	26	44	Gaz	Electrique
9938	T3	RDC	9	E	295	63	79	Gaz	Gaz
9939	T4	R+1	9	E	252	53	86	Gaz	Gaz
9941	T2	R+1	9	D	237	49	65	Gaz	Gaz
9942	T4	R+2	9	D	230	48	86	Gaz	Gaz
9944	T3	R+2	9	D	213	44	67	Gaz	Gaz
9945	T2	R+3	9	E	260	8	49	Electrique	Electrique
9946	T3	R+3	9	D	199	41	67	Gaz	Gaz
9947	T2	Combles	9	D	247	7	50	Electrique	Electrique
9949	T2	Combles	9	D	217	6	43	Electrique	Electrique
10525	T1	R+1	7	E	319	10	27	Electrique	Electrique
10526	T1	R+3	7	E	300	9	27	Electrique	Electrique
10527	T1	R+3	9	D	229	30	35	Gaz	Electrique
10528	T1	R+3	7	F	403	13	37	Electrique	Electrique

ANALYSE TECHNIQUE

Il est à noter que l'étiquette DPE des logements est :

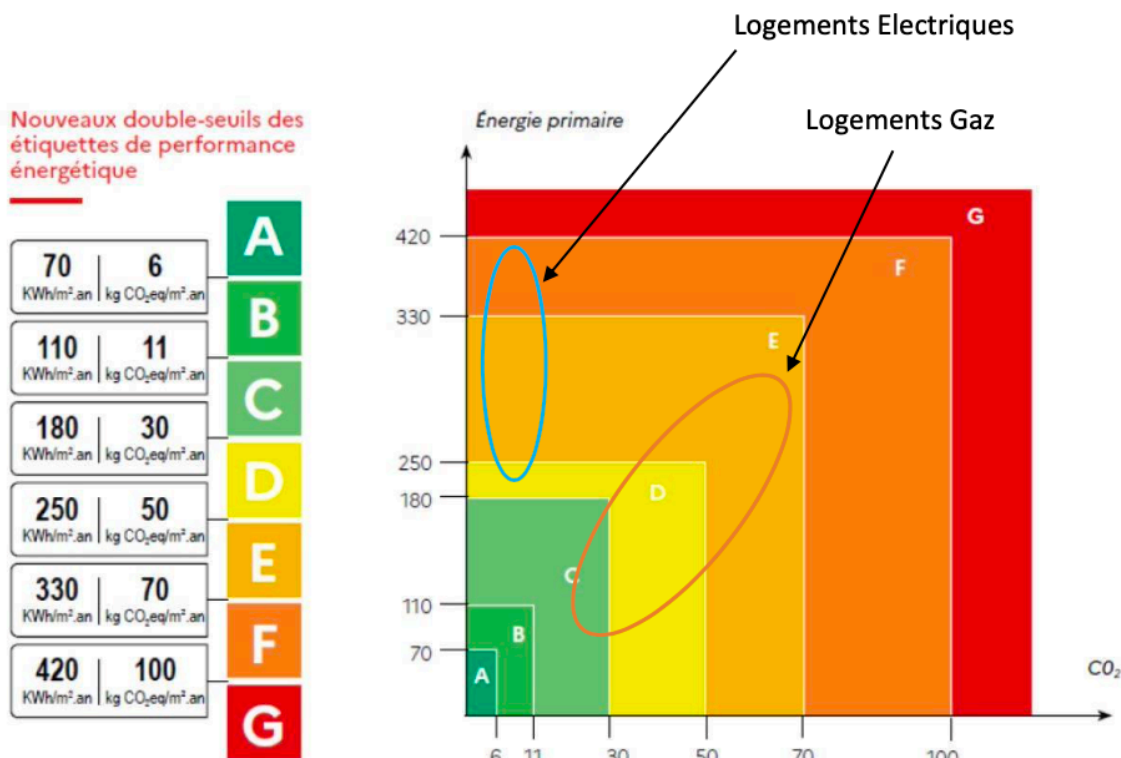
- Entre D et F pour les logements en chauffage électrique,
- Entre C et E pour les logements en chauffage gaz,

Ces variations s'expliquent par la position des logements dans le bâtiment.

Les logements en chauffage électrique sont contraints par leur niveau de consommation, les logements en chauffage gaz sont à la fois classés par leur niveau de consommation, et le niveau des gaz à effet de serre.

Les logements seront en interdiction de louer :

- À partir du 1^{er} janvier 2028 pour les classes F,
- À partir du 1^{er} janvier 2034 pour les classes E,



Nota :

Ce type de résidence ne peut prétendre à l'obtention d'une classe énergétique A ou B. L'atteinte de la classe B est impossible à valider avec une solution gaz compte tenu des gaz à effet de serre.

Les solutions pour une classe B seraient de mettre en place un chauffage et une ECS collective raccordés au chauffage urbain ou encore une production par pompe à chaleur, tout en disposant d'une enveloppe convenablement isolée.

Le chauffage urbain n'étant pas présent dans le secteur, les solutions PAC étant impossible à mettre en œuvre qu'il s'agisse de solutions individuelles ou collectives, le maximum réalisable sera une classe C.

ANALYSE TECHNIQUE

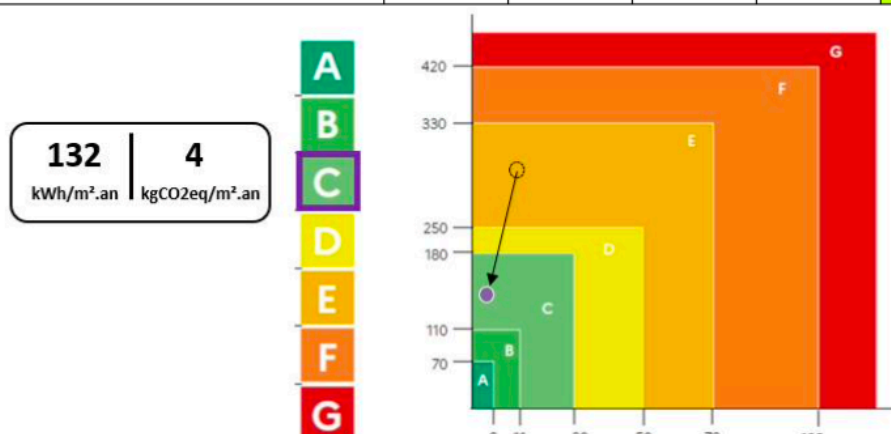
III.2 RECOMMANDATIONS

Le présent bâtiment sera soumis à la réglementation thermique des bâtiments existants. Il devra à ce titre respecter l'arrêté du 3 mai 2007 modifié par arrêté du 22 mars 2017 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.

III.2.1 Cas d'étude : Chauffage électrique en étiquette E

Logement pris en compte : n°9945 – T2 – R+3 – Allée 9

Scénario 1		Energie	CO2	Gain %		Etiquette DPE
Etat	Description	kWhEP/m² shab	kgéqCO2/m² shab.an	Poste	Cumulé	
Etat des lieux		290,00	9	-		E
PRO1	Mise en place d'une ventilation hygroréglable de type B	268,00	8	7,59%	7,59%	E
PRO2	Logement électrique : mise en place de radiateur à fluide caloporteur	264,00	8	1,49%	8,97%	E
PRO3	Remplacement des menuiseries extérieures Uw = 1,3 W/m².K	220,00	7	16,67%	24,14%	D
PRO4	Mise en œuvre d'un enduit de type isolant sur les murs extérieurs du bâtiment compris retours sur menuiseries. R = 1,85 m².K/W	198,00	6	10,00%	31,72%	D
PRO5	Mise en œuvre d'une production ECS par ballon thermodynamique sur air extérieur	132,00	4	33,33%	54,48%	C
Scénario 1		132,00	4	-	54,48%	C



ANALYSE TECHNIQUE

Commentaire :

Ces simulations montrent qu'une intervention classique sur les équipements techniques ne permet pas de soustraire à l'interdiction de louer 2034.

Il conviendra donc de procéder à un renforcement de l'enveloppe.

L'obtention d'une étiquette C ne se fera qu'avec la réalisation d'une isolation complémentaire des murs et la mise en place de ballons thermodynamiques.

L'étiquette B reste inaccessible compte tenu du coefficient de conversion en énergie primaire du chauffage électrique.

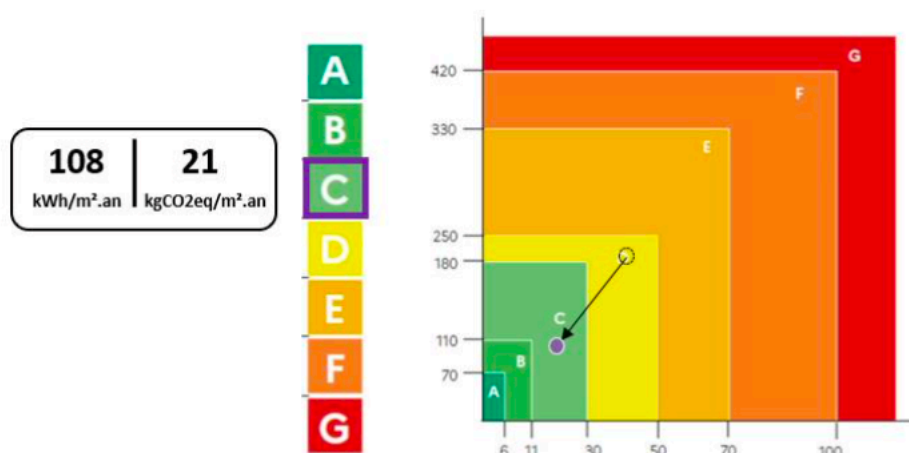
III.2.2 Cas d'étude : Chauffage gaz en étiquette E

Logement pris en compte : n°9939 – T4 – R+1 – Allée 9

Ce logement affiche ici une étiquette D car notre état des lieux prend en compte un doublage intérieur de 25 mm, doublage que nous avons généralisé à l'ensemble de la résidence (à confirmer).

Scénario 1		Energie	CO2	Gain %		Etiquette DPE
Etat	Description	kWhEP/m²shab	kgéqCO2/m²shab.an	Poste	Cumulé	
Etat des lieux		220,00	44	-		D
PRO1	Mise en place d'une ventilation hygroréglable de type B	191,00	40	13,18%	13,18%	D
PRO2	Mise en place d'une chaudière gaz condensation	159,00	33	16,75%	27,73%	D
PRO3	Mise en place de robinets thermostatiques VT=0,2°C	149,00	30	6,29%	32,27%	C
PRO4	Remplacement des menuiseries extérieures Uw = 1,3 W/m².K	124,00	25	16,78%	43,64%	C
PRO5	Mise en œuvre d'un enduit de type isolant sur les murs extérieurs du bâtiment compris retours sur menuiseries. R = 1,85 m².K/W	108,00	21	12,90%	50,91%	C
Scénario 1		108,00	21	-	50,91%	C

ANALYSE TECHNIQUE



Commentaire :

Ces simulations montrent le bénéfice de la mise en place de la condensation. Il convient donc de réaliser cette prestation dès la possibilité ou l'existence de ventouses.

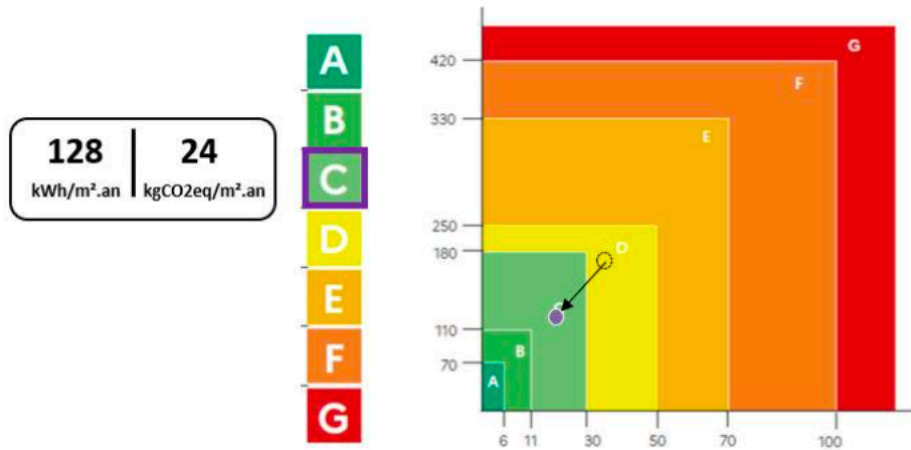
L'atteinte de la classe C reste quant à elle conditionnée à l'existence d'un minimum d'isolant sur les murs extérieurs.

III.2.3 Cas d'étude : Chauffage gaz en étiquette D

Logement pris en compte : n°9935 – T3 – R+3 – Allée 7

Scénario 1		Energie	CO2	Gain %		Etiquette DPE
Etat	Description	kWhEP/m²shab	kgéqCO2/m²shab.an	Poste	Cumulé	
Etat des lieux		179,00	35	-		D
PRO1	Mise en place de robinets thermostatiques VT=0,2°C	166,00	32	7,26%	7,26%	D
PRO2	Remplacement des menuiseries extérieures Uw = 1,3 W/m².K	143,00	27	13,86%	20,11%	C
PRO3	Mise en œuvre d'un enduit de type isolant sur les murs extérieurs du bâtiment compris retours sur menuiseries. R = 1,85 m².K/W	128,00	24	10,49%	28,49%	C
Scénario 1		128,00	24	-	28,49%	C

ANALYSE TECHNIQUE



Commentaire :

Cette configuration avec chaudière en position centrale et raccordée sur conduit de VMC nous prive de 2 améliorations que sont la ventilation hygroréglable et le rendement de la condensation. Une classe C ne sera donc possible qu'avec l'isolation des murs périphériques.

PRÉCONISATION

ENVELOPPE BÂTIMENT

- Remplacement des menuiseries extérieures en bois + BSO sous lambrequins $UW = 1,3 \text{ W/m}^2.K$
- Mise en place de témoins sur les façades pour études des fissures.
- Piquage des enduits de façade environ 4cm // Mise en place d'une ITE thermo-isolant $R = 1,85 \text{ m}^2.K/W$ (enduit thermo-isolant de 7cm)
- Réfection des couvertures et zingueries de la toiture + descente EP
- Isolation des combles sur dalles

option pour passage en C : - mise en place d'une ITI
=> impact déménagement des locataires cout en plus

LOGEMENTS

- Reprise complètes des SDB et WC
 - > Dépose des appareils sanitaires existants
 - > Mise en place de WC double chasse 3/6 litres
 - > Mise en place de lavabos sur colonne, mitigeur 100 mm eco C3
 - > Mise en place de baignoire acier, mitigeur bain/douche, support douchette, flexible 150cm, douchette 2jets, barre pour rideau bain, ou receveur de douche ressaut réduit céramique, mitigeur douche, barre de douche, flexible 150 cm, douchette 2 jets paroi de douche,
 - > Reprise Sols, murs, plafond des SDB et WC
- Reprise partiel en cuisine (évier + crédence)
 - > Mise en place de meubles mélaminé hydrofuge, double bandeau, chants épais 2mm, évier résine, mitigeur bec haut
 - > Provision pour changement sol des cuisines 20%

- > Reprise de la crédence des cuisine + peinture
- > Provision pour remplacement de 2 réglettes par logement
- Remplacement palières
- Mise en sécurité électriques des logements
 - > Logements : Provision pour remplacement de 30% des tableaux électriques
 - > Ajout d'un circuit prises hautes cuisines
 - > Provision pour traitement risque de contact direct pour 3 points lumineux par logement,
 - > Vérification des liaisons équipotentielle supplémentaire SDB
- Remplacement des réseaux (EF + EU/EV en chute unique)
 - > Réfection des distributions eau froide en logements par tube cuivre écroui
 - > Réfection des distributions ECS en logements par tube cuivre écroui
- Remplacement des vidanges des salles de bain et cuisines pour réfection des pièces humides compris siphon pour machine à laver,
- Remplacement des colonnes de chutes,
- Remplacement des collecteurs EU/EV en sous sol
- Chauffage gaz
 - > Remplacement des chaudières par modèle condensation pour les configurations ventouse et basse température pour les configurations VMC, mise en place de chaudière condensation dès que possible,

- > Mise en place de robinets thermostatiques
- Chauffage électrique
 - > Remplacement des corps de chauffe et mise en place de modèles fluide caloporteur avec détection d'ouverture de fenêtre et détection de présence, sèche serviettes dans les salles de bains
- VMC : le système de ventilation sera de type hygro-gaz ou hygro-réglable type B sous avis technique
 - > Neutralisation, dépose, évacuation des installations existantes compris entrées d'air, bouches d'extraction et groupes d'extraction,
 - > Mise en place d'entrées d'air auto-réglables en menuiseries pour les logements avec chaudières raccordées
 - > Mise en place d'entrées d'air hygro-réglables en menuiseries pour les logements en chauffage électrique ou chaudière type ventouse
 - > Mise en place de bouches d'extraction hygro-réglables et bouche GAZ pour les chaudières
 - > Resuivi du dé-talonnage des portes pour transit d'air
 - > Ramonage et aspiration des conduits verticaux
- Mise en place d'une tablette devant les nouvelles menuiseries
- Reprise peinture autour des menuiseries
- COMMUNS**
 - Création d'un SAS entrée + embellissement des communs
- Remplacement des menuiseries du hall et des paliers (maçonnerie d'allège + menuiserie)
- Réfection des ascenseurs
- Mise en sécurité électriques communs
 - > Communs : Réfection de l'éclairage de sécurité des paliers, escaliers et hall, et mise en place d'un éclairage de sécurité en combles et sous-sols.
- Contrôle d'accès
 - > Mise en place d'une platine de rue vidéo
 - > Mise en place de combinés logements type vidéo couleur main libre compris câblage sous goulotte en logement
- Fermeture cages d'escaliers (grille de ventilation) + ITI (12cm de laine minérale)
- Peinture des 1ère et dernière contre-marches
- Ajout de main courante au 9 (complément MC)
- Réfection des voûtes de caves du 7 et du resto (ciment projeté)
- PISTE ÉTUDIÉES NON RETENUES**
 - PAC (trop lourd)
 - Changement de chauffage (gaz/élec)
 - Chauffage par pompe à chaleur en sous-sol ou en combles
 -

ANNEXE



Photo 1 : façade N°9 - R+1 - R+2



Photo 2 : R+1 N°9 - chambre



Photo 3 : façade N°9 - RdC



Photo 4 : R+1 N°9 - chambre

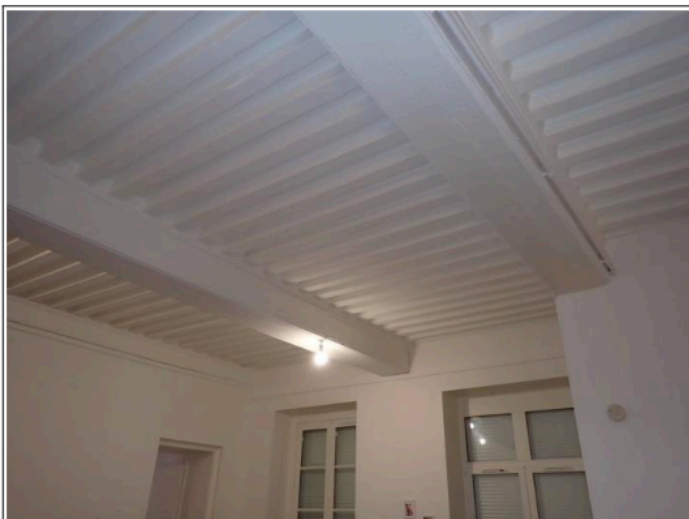


Photo 5 : placher haut entresol N°7



Photo 6 : poutre bois P.H. entresol N°7

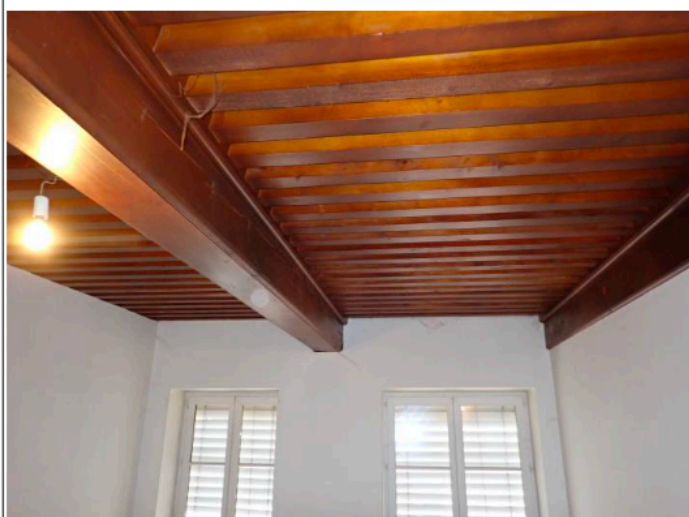


Photo 7 : placher haut R+2 N°7 sur cour



Photo 8 : poutre bois P.H. R+2 N°7 sur cour

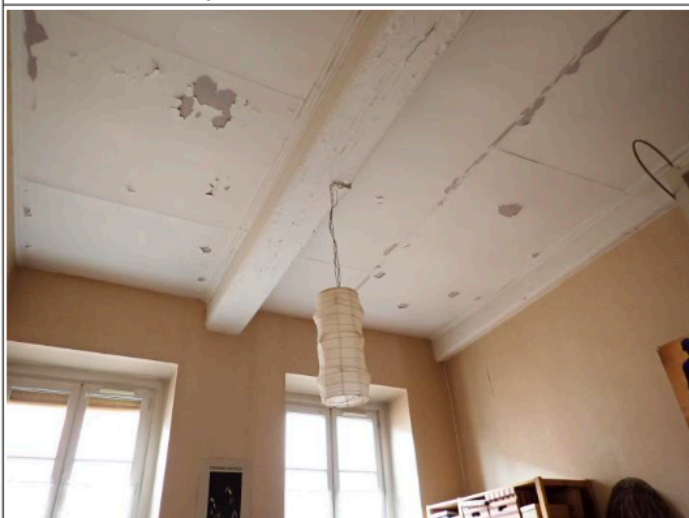


Photo 9 : placher haut R+2 N°7 sur rue

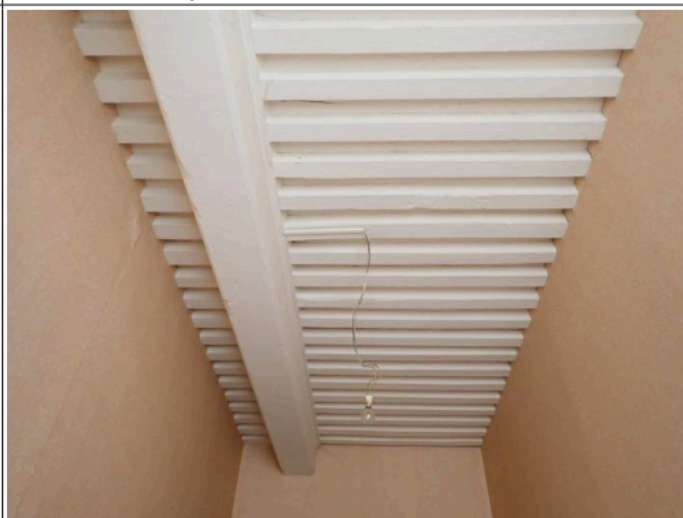


Photo 10 : placher haut R+2 N°7 sur rue



Photo 11 : cave N°9



Photo 12 : cave N°9



Photo 13 : cave N°7



Photo 14 : cave N°7



Photo 15 : combles N°7 - zone renforcée

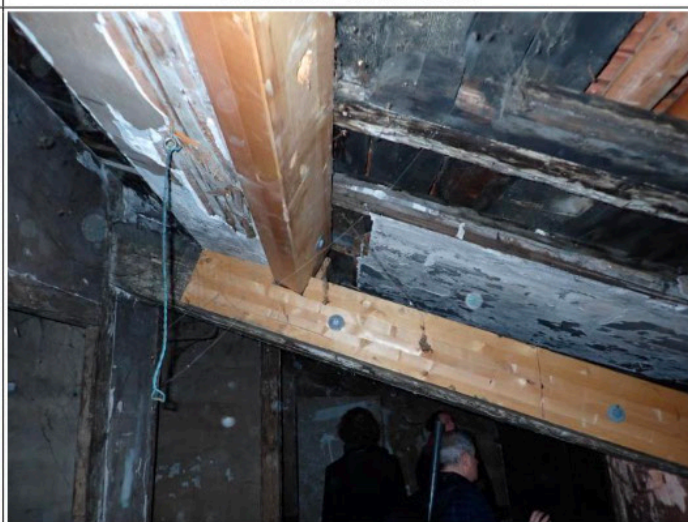


Photo 16 : combles N°7 - zone renforcée



Photo 17 : combles N°7 - zone renforcée



Photo 18 : combles N°7