

DEKRA Industrial SAS
ACT CTC CHAMPAGNE ARDENNE NORD
54, rue Saint Léonard
ZI Sud Est
CS60016
51686 REIMS CEDEX 2
Tel : 03.20.16.33.79

Maître d'ouvrage :
LE FOYER REMOIS
8 Rue Lanson
51100 REIMS



REIMS - Foyer Rémois - P. Vaillant-Couturier - Transf. d'une Maison en 5 logts

Ouvrage(s) : | Logements

Rapport Initial de Contrôle Technique en phase Dossier de consultation des entreprises

Maître d'Ouvrage :	LE FOYER REMOIS 8 Rue Lanson 51100 REIMS
Mission concernée :	Brd, Hand, LE, LP*, SH*
Nature des travaux :	Travaux de rénovation

Etabli par :

KEVINE HACQUIN

Responsable d'affaires



Référence : **54443199/1**

Nombre de pages : 27

Date : 24 décembre 2025



* Activités couvertes par l'accréditation COFRAC
Accréditation n° 3-105
Liste des implantations et portées disponibles sur www.cofrac.fr

DEKRA Industrial SAS.
Siège Social : PA Limoges Sud Orange, 19 rue Stuart Mill, CS 70308, 87008 LIMOGES Cedex 1
www.dekra-industrial.fr - N°TVA FR 44 433 250 834
SAS au capital de 25 060 000 € - SIREN 433 250 834 RCS LIMOGES - NAF 7120 B



SOMMAIRE

1	DONNÉES GÉNÉRALES	3
1.1	OBJET DU RAPPORT	3
1.2	IDENTIFICATION DES INTERVENANTS	3
1.3	DESCRIPTION DE L'OPÉRATION	3
1.4	ÉTENDUE DE LA MISSION ET DU PRÉSENT RAPPORT	4
1.5	AVIS DES SERVICES COMPÉTENTS	5
1.6	CLASSEMENT	5
1.7	FORMULATION DES AVIS	6
1.8	LISTE DES DOCUMENTS EXAMINÉS	7
2	AVIS SUR LE DOSSIER EXAMINÉ.....	8
2.1	RÉCAPITULATIF DES AVIS ET OBSERVATIONS	8
2.2	ALEAS RELATIFS A LA SOLIDITE.....	11
2.3	RISQUE D'INCENDIE DANS UN BATIMENT D'HABITATION	17
2.4	ACCESSIBILITÉ DES CONSTRUCTIONS AUX PERSONNES HANDICAPÉES	22
2.5	DISPOSITIONS RELATIVES AU PASSAGE DU BRANCARD.....	27



1 DONNÉES GÉNÉRALES

1.1 OBJET DU RAPPORT

Le présent rapport a été établi par DEKRA Industrial dans le cadre de la mission Brd + Hand + LE + LP + SH de contrôle technique de construction qui lui a été confiée par le maître de l'ouvrage.

Ce rapport rend compte des avis et observations formulés à l'issue de l'examen des documents de conception qui lui ont été fournis.

Lorsque ces documents sont destinés à la consultation des entreprises, il constitue tout ou partie du Rapport Initial de Contrôle Technique tel que prévu à l'article 4.2 de la norme NF P 03 100. La diffusion du présent rapport « in extenso » aux entreprises consultées ou retenues pour la réalisation des travaux est à la charge du maître de l'ouvrage.

1.2 IDENTIFICATION DES INTERVENANTS

DONNEUR D'ORDRE

LE FOYER REMOIS
8 Rue Lanson
51100 REIMS

MAITRE D'OUVRAGE

LE FOYER REMOIS
8 Rue Lanson
51100 REIMS

1.3 DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

- **Adresse du chantier :** **75-77 rue Paul Vaillant Couturier**
51100 REIMS
- **Nature et objet des travaux :**

Résumé du programme de travaux

Transformation d'une maison d'habitation en 5 logements.



Description du site

Zone inondable : non

Présence d'avoisinant : non

Intervention dans l'existant : oui

En raison de la nature des sols, le géotechnicien n'autorise pas la réalisation de dallage.

Zone infestée par les termites : non

Description des bâtiments

Logements

Nombre d'étages au-dessus du rez-de-chaussée : 2

Nombre de niveaux en sous-sol : 1

Nature des locaux principaux : Logements

1.4 ÉTENDUE DE LA MISSION ET DU PRÉSENT RAPPORT

Les avis que nous exprimons dans ce rapport, le sont pour un ouvrage achevé. Ces avis sont émis pour répondre, dans un cadre normatif ou réglementaire, au projet du maître d'ouvrage.

En l'état actuel du projet, les documents sur lesquels nous nous sommes prononcés correspondent : à des choix de principes constructifs, des mises au point techniques et études préalables à l'émission de documents d'exécution complets et précis.

Avant toute réalisation de partie d'ouvrage, il devra nous être communiqué l'étude d'exécution complète du lot à réaliser, avec toutes les justifications d'usages ou réglementaires. Préalablement le dossier d'exécution aura reçu l'approbation du maître d'œuvre, conformément à la norme NF P 03-100.

Pour nous prononcer valablement sur une étude d'exécution caractérisant l'ouvrage achevé, il est indispensable que l'ensemble des documents définissant la totalité des parties d'ouvrages à réaliser pour le lot concerné nous soit communiqué, conformément à la Norme NF P 03-100.

Les études d'adaptations en cours de travaux (documents indicés successivement), ne seront examinées qu'à titres exceptionnels et justifiés, en effet nos avis émis en cours d'exécution, concernent uniquement en phase réalisation des projets complets et parfaitement aboutis en phase conception.

Dans le cas où, pour des raisons diverses, le mode constructif ou bien le choix de la technique à mettre en œuvre initialement étudié en phase conception changent, nous proposerons au maître d'ouvrage, un avenant à notre mission initiale.

Mission LE+LP+SH+Hand+Brd

➤ Limites d'intervention sur existants :

Voir programme des travaux



1.5 AVIS DES SERVICES COMPÉTENTS

➤ Prescriptions du Permis de Construire ou de l'autorisation de travaux

Les avis des Services Administratifs concernés doivent être impérativement pris en compte .

1.6 CLASSEMENT

Logements

Bâtiment d'habitation :

Habitation collective de : 2ème famille

Le plancher bas du niveau le plus haut accessible se situe à moins de 8 m du niveau d'accès des services de secours.

Présence de logements foyers : non

Bâtiment d'habitation existant : oui

Habitat de loisirs : non

Classement incendie :

Source de classement : Dossier de maîtrise d'œuvre

Travaux réalisés avec autorisation (PC, AT, ...) : non

Date du référentiel applicable prise par hypothèse en l'absence d'autorisation administrative : 25/10/2022

Classement vis-à-vis de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite :

Habitation de type : Habitation collective



1.7 FORMULATION DES AVIS

La signification des abréviations utilisées est précisée ci-après :

- **F : avis favorable**
Les dispositions techniques de principe envisagées au stade conception sont satisfaisantes. L'avis de principe est formulé sur la base des documents communiqués, sa portée est conditionnée par le degré de précision de ces documents.
- **S : avis suspendu**
Les dispositions techniques de principe envisagées au stade conception doivent être complétées. Les éléments d'information fournis sont insuffisants pour émettre un avis favorable sur les principes indiqués dans les documents communiqués, il y aura donc lieu d'apporter à DEKRA Industrial les compléments d'information nécessaires, faute de quoi notre avis devra être considéré comme défavorable.
- **D : avis défavorable**
Les dispositions techniques de principe envisagées au stade conception ne sont pas satisfaisantes et doivent être impérativement modifiées.
Il peut s'agir par exemple d'une disposition non conforme par rapport aux dispositions réglementaires ou aux règles de l'art, ou d'un risque aggravé de sinistralité.
- **SO : sans objet ou non applicable**
Les dispositions techniques citées dans le référentiel d'examen ne rentrent pas dans le cadre du projet examiné.
- **PM : pour mémoire**
La disposition concernée ne donne pas lieu à formulation d'un avis dans le cadre du document fourni au maître d'ouvrage : il s'agit en général d'une définition ou d'un rappel.
- **HM : hors mission**
La rubrique ou partie de rubrique concernée ne fait pas partie de notre mission. DEKRA Industrial attire l'attention du Maître d'ouvrage et des constructeurs sur ce point.
- **AC : autorités compétentes**
Les dispositions concernées nécessitent l'accord des autorités compétentes.
- **RS : rapport spécifique**
La disposition concernée est analysée dans un autre document.

La responsabilité de DEKRA Industrial ne peut être recherchée pour une mauvaise conception ou exécution d'ouvrages dont les documents ne lui ont pas été transmis ou d'ouvrages utilisés pour des destinations qui ne lui ont pas été signalées. Il en est de même pour des dommages liés à la non prise en considération de nos avis.

Les constructeurs seront donc particulièrement attentifs à diffuser leurs documents d'exécution et justificatifs ainsi qu'à prendre en compte les modifications ou dispositions complémentaires que nos avis pourraient révéler nécessaires.

Les résultats des auto-contrôles menés par les constructeurs concernant l'exécution de l'ensemble des ouvrages des différents corps d'état seront à nous transmettre au fur et à mesure de l'avancement du chantier.

Sur chantier, l'examen des ouvrages et éléments d'équipement est effectué sur les parties visibles et accessibles au moment de l'intervention du contrôleur technique, qui ne procède à aucun démontage ou sondage destructif.



1.8 LISTE DES DOCUMENTS EXAMINÉS

DOCUMENTS	INDICE
Dossie DCE - Agence Geoffroy Architectes	Oct.2025



2 AVIS SUR LE DOSSIER EXAMINÉ

2.1 RÉCAPITULATIF DES AVIS ET OBSERVATIONS

N°	POINTS EXAMINÉS	COMMENTAIRES	AVIS
ALEAS RELATIFS A LA SOLIDITE			
Analyse par ouvrages et éléments d'équipements			
1	Menuiseries extérieures	<p>Prévues menuiseries extérieures PVC.</p> <p>Menuiseries de la façade sur rue dotées de mains courantes : il conviendra de s'assurer de la hauteur de protection apportée par celles-ci.</p> <p>Menuiseries de la façade sur jardin non dotées de mains courantes : il conviendra de s'assurer de la hauteur de protection apportée par les allèges maçonnées ; mains courantes à prévoir le cas échéant.</p> <p>Châssis vitrés dans l'escalier : compte tenu de leur hauteur d'implantation, ces châssis forme garde-corps => vitrage feuilleté extérieur à prévoir (ou autre solution visée par le DTU 39P5) ; ouverture depuis l'intérieure à proscrire (les éléments mobile ne sont plus visés comme élément de protection visant à limiter le risque de chute).</p>	S
2	➤ Revêtements de sol Revêtements de sol souples	<p>Prévu ragréage classé P3.</p> <p>Prévu sol souple classé U2S P3 dans les logements hors wc et sde.</p> <p>Barrière anti-humidité prévue au CCTP dans le cas d'une pose sur terre-plein : à prévoir sur l'ensemble du RdC (zone sur terre plein et zone sur sous-sol non ventilé).</p>	S
RISQUE D'INCENDIE DANS UN BATIMENT D'HABITATION			
Dispositions en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants			
3	➤ 4 - Modification partielle des bâtiments collectifs ou de plus de 2 niveaux ➤ 4.1 Conditions d'évacuation des occupants ➤ 4.1.1 Bâtiments de	<p>Le logement du R+2 ne dispose pas d'ouvrant utilisable pour l'intervention des secours par échelle depuis la rue : il conviendra selon nous de transformer l'escalier pour faciliter l'évacuation des occupants :</p> <p>- dispositif de désenfumage de la cage d'escalier</p>	S



N°	POINTS EXAMINES	COMMENTAIRES	AVIS
	<i>famille 2 ou 3: Accessibilité des secours</i> a) Escalier transformé pour palier à défaut d'accessibilité aux échelles	(type Velux ou similaire) à envisager, - contre-cloisons prévues au RdC et R+1 dans logts 1 et 3 à prévoir CF1/2h.	
4	➤ 4 - Modification partielle des bâtiments collectifs ou de plus de 2 niveaux ➤ 4.3 Dispositions générales relatives aux matériaux 4.3.5 Portes palières: PF 1/2 h pour les portes nouvellement installées, dans paroi de résistance au moins égale	Porte palières des logements à prévoir PF1/2h. A prévoir également selon nous pour la porte donnant sur les greniers en R+2.	S
5	➤ 4 - Modification partielle des bâtiments collectifs ou de plus de 2 niveaux ➤ 4.3 Dispositions générales relatives aux matériaux ➤ 4.3.6 Gaines Cas des gaines reconstruites ou nouvellement construites:	Gainé prévues en cloison type Placostil : à prévoir CF1/2h avec trappes CF1/2h.	S
6	➤ 5 - Protection contre les chutes 5.2 Rampes d'escalier	Il conviendra de s'assurer de la conformité du garde-corps de l'escalier qui passe d'un statut de garde-corps privatif, à celui de garde-corps en zone collective et soumis à la NF P01-012.	S
ACCESSIBILITÉ DES CONSTRUCTIONS AUX PERSONNES HANDICAPÉES CCH et arrêté du 26 février 2007 modifiés - Accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs lorsqu'ils font l'objet de travaux et des bâtiments existants où sont créés des logements par changement de destination			
7	Art. R. 163-1 Exigences à respecter suivant la nature des travaux	Nous confirmer que le coût des travaux ne dépasse pas 80% de la valeur du bâtiment, calculée suivant arrêté du 26/02/2007 relatif au coût de construction. A défaut toutes les parties communes seront à rendre accessibles, même si elles ne font pas initialement l'objet de travaux, et les logements où sont réalisés des travaux devront respecter les règles du neuf.	S
8	➤ ACCES AUX BATIMENTS Atteinte et usage	Platine sur rue du visiophone à installer entre 0,90 et 1,30m de haut par rapport à la rue, et à plus de	S



N°	POINTS EXAMINES	COMMENTAIRES	AVIS
		40cm d'un angle (installation en tableau de porte à proscrire).	
9	➤ PORTES ET SAS DES PARTIES COMMUNES Caractéristiques dimensionnelles	Si la porte d'entrée de l'immeuble est remplacée, largeur de 0,90m à respecter.	S
DISPOSITIONS RELATIVES AU PASSAGE DU BRANCARD			
Accès brancard - Article R162-3 du code de la construction et de l'habitation			
10	➤ Passage du brancard Évolution dans cages d'escalier	Les dimensions de l'escalier ne permettent pas d'atteindre les étages avec le brancard.	D



2.2 ALEAS RELATIFS A LA SOLIDITE

Analyse par ouvrages et éléments d'équipements

POINTS EXAMINES	OBSERVATIONS	AVIS
<p><i>SOLIDITÉ DES OUVRAGES ET ÉLÉMENTS D'ÉQUIPEMENTS DISSOCIABLES OU INDISSOCIABLES</i></p> <p>Définition générale suivant la norme NF P 03-100</p>	<p>Les aléas techniques à la prévention desquels le contrôle technique contribue au titre de la mission de base L, sont ceux qui, découlant de défauts dans l'application des textes techniques à caractère réglementaire ou normatif, sont susceptibles de compromettre la solidité de la construction achevée ou celle des ouvrages et éléments d'équipement indissociables qui la constituent.</p> <p>Cette mission de base peut, suivant demande du Maître d'Ouvrage, être complétée par une ou des missions complémentaires relatives à la solidité.</p>	PM
<p>Obligation des acteurs de l'acte de construire</p>	<p>Suivant le Code de la construction et de l'Habitation, le contrôleur technique doit s'assurer que les vérifications techniques qui incombent à chacun des constructeurs énumérés à l'article 1792.1 du Code Civil (architecte, BET, entreprises,...) s'effectuent de manière satisfaisante.</p> <p>A ce titre, il est rappelé que les entreprises soumissionnaires doivent présenter dans leur offre, le programme de leurs vérifications techniques comportant notamment :</p> <ul style="list-style-type: none">1 - L'identification du responsable des vérifications techniques.2 - Les procédures de vérifications de la validité des documents techniques établis.3 - Les procédures de diffusion des documents d'exécution approuvés et de retrait des documents périmés.4 - La nature et la fréquence des vérifications techniques concernant l'exécution (fiches d'identification et/ou bons de livraison, fiches de contrôle d'exécution, procès-verbaux d'essais à la charge des entreprises, etc...).	PM

POINTS EXAMINES	OBSERVATIONS	AVIS
<p>Expression des avis sur l'ouvrage</p>	<p>Dans le cadre de sa mission, le contrôleur technique est amené à formuler des avis sur l'ouvrage, ou sur des parties d'ouvrage, plutôt que sur des produits isolés. L'appréciation éventuelle portée par le contrôleur technique sur le choix, par le prescripteur, d'un matériau ou d'une fourniture, n'est formulée qu'au regard de la capacité supposée de ce produit à conférer à l'ouvrage les caractéristiques requises.</p> <p>Le prescripteur reste bien sur libre de proposer tout produit similaire bénéficiant de justificatifs techniques équivalents, et ne remettant pas en cause les caractéristiques requises de l'ouvrage.</p> <p>Pour rappel des spécifications communes aux DTU, lorsqu'un DTU demande la mise en oeuvre de produits ou procédés couverts par un avis technique du CSTB, ou un DTA, ou une certification de produit, l'entreprise ne peut proposer de produits variants bénéficiant d'autres modes de preuve, attestés par organismes accrédités ou assimilés, en vigueur dans d'autres pays de l'espace économique européen, que si elle est en mesure d'apporter au maître d'ouvrage tous les éléments de preuve nécessaires à l'appréciation de l'équivalence (au moins un mois avant tout acte constituant un début d'approvisionnement). Il appartient alors au maître d'ouvrage d'accepter ou de refuser l'équivalence du produit proposé.</p>	PM
<p>CLOS COUVERT</p>		



POINTS EXAMINES	OBSERVATIONS	AVIS
Menuiseries extérieures	<p>Prévues menuiseries extérieures PVC.</p> <p>Menuiseries de la façade sur rue dotées de mains courantes : il conviendra de s'assurer de la hauteur de protection apportée par celles-ci.</p> <p>Menuiseries de la façade sur jardin non dotées de mains courantes : il conviendra de s'assurer de la hauteur de protection apportée par les allèges maçonnées ; mains courantes à prévoir le cas échéant.</p> <p>Châssis vitrés dans l'escalier : compte tenu de leur hauteur d'implantation, ces châssis forme garde-corps => vitrage feuilleté extérieur à prévoir (ou autre solution visée par le DTU 39P5) ; ouverture depuis l'intérieure à proscrire (les éléments mobile ne sont plus visés comme élément de protection visant à limiter le risque de chute).</p> <p>Le dossier d'exécution, à nous transmettre pour avis, devra comporter les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">- plans de repérage, coupes et détails avec hauteurs de poignée, d'allèges, fixations, nature des vitrages, ...- type et caractéristiques mécaniques des menuiseries,- nature et densité des fixations au GO,- calfeutrement GO/menuiserie et menuiserie/EdR,- type de joints et membranes mis en œuvre avec label SNJF,- drainages et gainages éventuels,- avis technique du CSTB pour les menuiseries PVC et les coffres de VR,- certificat Cekal des vitrages isolants,- PV de classement A*E*V*. Classement A*2E*4V*A2 mini à respecter. <p>Voir missions handicapés également.</p>	S
Couvertures	<p>Prévu révision de la couverture en tuiles et des gouttières et descentes EP, compris ajout de chatières et remplacement de tuiles si nécessaire.</p> <p>Prévu pose de velux.</p> <p>Rapport de diagnostic et PV d'autocontrôle de fin de travaux à fournir en exécution.</p>	F



POINTS EXAMINES	OBSERVATIONS	Avis
ÉLÉMENTS D'ÉQUIPEMENTS		
Cloisons (distribution - doublage)	<p>Prévues cloisons de distribution de type Placostil 72/48 et 98/48.</p> <p>Prévu cloisons séparatives entre logt et escalier de type SAD 160.</p> <p>Prévu doublage isolant par contre-cloison type Placostil.</p> <p>Prévu plaques hydrofuge au droit des douches et baignoires : à prévoir sur l'ensemble des parois des salles de bains, compris doublage.</p> <p>Le dossier technique d'exécution à nous communiquer comprendra notamment :</p> <ul style="list-style-type: none">- plans de repérage, indiquant la nature et le nombre des plaques par parement, l'entraxe des ossatures, les hauteurs de cloisons,- fiches et avis techniques des plaques,- certificat Acermi des isolants,- PV de résistance au feu (voir mission SH).	F
Revêtements de sol		
<u>Carrelage collé</u>	<p>Prévu carrelage collé classé U4 P3 E3 C2 dans les sdb et wc.</p> <p>Avis émis en considérant un support existant par dalle béton : en cas de plancher bois, une procédé d'étanchéité sous avis technique type webersys hydro stop ou similaire sera à prévoir.</p> <p>Le dossier technique d'exécution à nous communiquer comprendra notamment :</p> <ul style="list-style-type: none">- plans de repérage, indiquant les zones traitées par revêtement et la position des joints de fractionnement,- avis technique du SEL,- certificat CSTB du mortier-colle,- fiche technique, certificat UPEC et PV de glissance des carreaux,- fiches techniques des siphons de sols,- PV de réception des supports.	F



POINTS EXAMINES	OBSERVATIONS	Avis
<u>Revêtements de sol souples</u>	<p>Prévu ragréage classé P3. Prévu sol souple classé U2S P3 dans les logements hors wc et sde. Barrière anti-humidité prévue au CCTP dans le cas d'une pose sur terre-plein : à prévoir sur l'ensemble du RdC (zone sur terre plein et zone sur sous-sol non ventilé).</p> <p>Le dossier technique d'exécution à nous communiquer comprendra notamment : - plans de repérage précisant les différents types de sols et locaux traités, - avis technique de la barrière anti-humidité, - certificat CSTB des enduits de lissage, fiches techniques des colles, fiches techniques et certificat UPEC des sols, - PV de réception du support incluant les résultats des essais de siccité à la bombe à carbure. - PV de réaction au feu (voir mission SEI).</p>	S
Revêtements muraux		
Revêtement faïence	<p>Faïence collée prévue au droit des douches, avec étanchéité.</p> <p>Le dossier technique d'exécution à nous communiquer comprendra notamment : - plans de repérage, indiquant les zones traitées par revêtement et la position des joints de fractionnement, - avis technique du SPEC, - certificat CSTB du mortier-colle, - fiche technique des carreaux, - PV de réception des supports.</p>	F
Faux plafonds	<p>Prévu faux-plafonds en plaques de plâtre avec isolant laine minérale sous rampant, et sous planchers suivant coupe.</p>	F
Flocage	<p>Flocage thermique prévu au CCTP en sous-face de plancher bas (plancher haut du sous-sol ?). Fiche technique à fournir en exécution.</p>	F



POINTS EXAMINES	OBSERVATIONS	Avis
Menuiseries intérieures	Portes intérieures isoplanes.	F
Plomberie	ECS par ballons thermodynamiques dans appartements du RdC et en R+2. Si la prise d'air et le rejet d'air sont situés à moins de 1,50m de distance, des dispositions correctives (mur d'interposition, grilles directionnelles ou autres systèmes équivalents) seront à prendre en compte.	F
Chauffage	Chauffage par radiateurs électriques.	F
Ventilation - Climatisation	Prévue VMC collectives de type hygroréglable B.	F



2.3 RISQUE D'INCENDIE DANS UN BATIMENT D'HABITATION

Dispositions en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants

POINTS EXAMINES	OBSERVATIONS	Avis
<p>GÉNÉRALITÉS TRAVAUX CONCERNÉS</p> <p>Arrêté du 07/08/19 : Travaux de rénovation de façades des immeubles de moyenne hauteur à usage d'habitation</p> <p><i>Les simples travaux de ravalement de façade ne sont pas concernés</i></p> <p>ARRÊTE DU 07/08/19 SOLUTIONS CONSTRUCTIVES ACCEPTABLES POUR LES RENOVATIONS DE FAÇADE</p> <p>CIRCULAIRE DU 13/12/82 PRINCIPES GENERAUX</p> <p>Les travaux ne doivent pas avoir pour effet de diminuer le niveau de sécurité antérieur.</p> <p>Sauf exception, les recommandations n'ont pas pour effet d'obliger le propriétaire à faire des travaux sur des parties de l'ouvrage qu'il n'a pas l'intention de modifier par ailleurs.</p>		<p>PM</p> <p>SO</p> <p>PM</p> <p>PM</p>

POINTS EXAMINES	OBSERVATIONS	AVIS
Assurer un équilibre satisfaisant entre le niveau de sécurité à atteindre et les contraintes techniques et financières.		PM
CIRCULAIRE DU 13/12/82 I - PROTECTION CONTRE L'INCENDIE		
<u>Obligations des propriétaires.</u>		
<i>Entretien régulier.</i>		PM
<i>Vérifications de périodicité appropriée.</i>		PM
1 - Classement des bâtiments d'habitation		
<u>2ème famille</u>	Habitation collective avec plancher du dernier niveau à moins de 8m : 2 ^{ème} famille.	PM
2 - Reprise générale d'un bâtiment		SO
3 - Dispositions pour les maisons individuelles de 1 ou 2 niveaux		SO
4 - Modification partielle des bâtiments collectifs ou de plus de 2 niveaux		
<u>4.1 Conditions d'évacuation des occupants</u>		



POINTS EXAMINES	OBSERVATIONS	Avis
4.1.1 Bâtiments de famille 2 ou 3: Accessibilité des secours		
a) Escalier transformé pour pallier à défaut d'accessibilité aux échelles	Le logement du R+2 ne dispose pas d'ouvrant utilisable pour l'intervention des secours par échelle depuis la rue : il conviendra selon nous de transformer l'escalier pour faciliter l'évacuation des occupants : - dispositif de désenfumage de la cage d'escalier (type Velux ou similaire) à envisager, - portes palières des logement à prévoir PF1/2h : voir également §.4.3.5 ci-dessous, - parois existante en maçonnerie assurant le CF1/2h, - cloisons type SAD160 assurant le CF1/2h, - contre-cloisons prévues au RdC et R+1 dans logts 1 et 3 à prévoir CF1/2h.	S
b) Dégagements accessoires pour pallier à défaut d'accessibilité aux échelles en 3ème famille		SO
4.1.2 Bâtiments de la 4ème famille Les logements aménagés doivent être desservis par un escalier transformé		SO
<u>4.2 Dispositions relatives aux circulations</u>		
4.2.1 Largeur des circulations horizontales communes		F
4.2.2 Caves et sous-sols Recoupement des volumes et circulations		SO
4.2.3 Portes de communication avec les caves et sous-sols nouvellement installés	Porte existante non modifiée (à prévoir CF1/2h si finalement remplacée)	SO
<u>4.3 Dispositions générales relatives aux matériaux</u>		



POINTS EXAMINES	OBSERVATIONS	Avis
4.3.1 Parties vitrées des parois de cages d'escalier: Cas de reconstruction ou construction de parois de cages d'escalier		SO
4.3.2 Ascenseurs cas d'installation d'un ascenseur à l'intérieur d'une gaine (sauf dans jour d'un escalier)		SO
4.3.3 Revêtements des parois remplacés ou nouvellement mis en place dans les escaliers et les circulations horizontales communes: application des règles du neuf		SO
4.3.4 Parois séparatives des logements: CF 1/2 h lorsqu'elles sont reconstruites ou nouvellement construites	Parois séparatives existantes.	SO
4.3.5 Portes palières: PF 1/2 h pour les portes nouvellement installées, dans paroi de résistance au moins égale	Porte palières des logements à prévoir PF1/2h. A prévoir également selon nous pour la porte donnant sur les greniers en R+2.	S
4.3.6 Gaines Cas des gaines reconstruites ou nouvellement construites:	Gaine prévues en cloison type Placostil : à prévoir CF1/2h avec trappes CF1/2h.	S
<u>4.4 Dispositions particulières à l'isolation thermique</u>		
4.4.1 Isolation par l'intérieur	Isolation par cloisons et contre-cloisons avec isolant laine minérale. Laine minérale en plafond.	F
4.4.2 Isolation par l'extérieur		SO



POINTS EXAMINES	OBSERVATIONS	Avis
CIRCULAIRE DU 13/12/82 II - AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE DES PERSONNES		
5 - Protection contre les chutes		
<u>5.1 Garde-corps des balcons, terrasses, galeries ou loggias</u>		SO
<u>5.2 Rampes d'escalier</u>	Il conviendra de s'assurer de la conformité du garde-corps de l'escalier.	S
6 - Largeur des accès (sécurité d'évacuation et passage brancard)	Voir ci-dessous.	PM
7 - Dispositions relatives au gaz et à l'électricité		
Installations de gaz: cf arrêté du 02/08/1977		SO
VMC	Prévu VMC avec extracteur C4/400°C-1/2h et réseau en acier galva.	F



2.4 ACCESSIBILITÉ DES CONSTRUCTIONS AUX PERSONNES HANDICAPÉES

CCH et arrêté du 26 février 2007 modifiés - Accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs lorsqu'ils font l'objet de travaux et des bâtiments existants où sont créés des logements par changement de destination

POINTS EXAMINES	OBSERVATIONS	Avis
<p>Code de la Construction et de l'Habitation, titre VI, chapitre III</p> <p>Art. R. 163-1 Exigences à respecter suivant la nature des travaux</p>	<p>Dispositions applicables aux bâtiments d'habitation collectifs lorsqu'ils font l'objet de travaux et aux bâtiments existants où sont créés des logements par changement de destination.</p> <p>Nous confirmer que le coût des travaux ne dépasse pas 80% de la valeur du bâtiment, calculée suivant arrêté du 26/02/2007 relatif au coût de construction. A défaut toutes les parties communes seront à rendre accessibles, même si elles ne font pas initialement l'objet de travaux, et les logements où sont réalisés des travaux devront respecter les règles du neuf.</p>	S



POINTS EXAMINES	OBSERVATIONS	AVIS
ARTICLE 4 DE L'ARRETE DU 26 FEVRIER 2007	<p>L'arrêté du 26 février 2007 fixe les dispositions prises en application du décret n°2006-555 modifié relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs lorsqu'ils font l'objet de travaux et des bâtiments existants où sont créés des logements par changement de destination.</p> <p>L'article 4 fixe les règles applicables aux travaux de modifications réalisés dans un bâtiment existant. Il permet pour ces travaux, sous certaines conditions, des adaptations mineures possibles par rapport aux exigences édictées par l'arrêté du 24 décembre 2015 modifié fixant les dispositions prises pour l'application du décret n°2006-555 modifié relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitations collectif neufs.</p> <p>Il est à noter que ces adaptations sont applicables uniquement en cas de contraintes liées à des éléments participant à la solidité du bâtiment (murs, plafonds, planchers, poutres ou poteaux).</p> <p>Nous attirons votre attention sur les valeurs dimensionnelles indiquées dans le présent rapport qui sont des valeurs limites : minimales (exemple: largeur de passage, etc.) ou maximales (exemple : degré des pentes, etc.). En conséquence, nous conseillons d'intégrer une tolérance à la conception pour tenir compte des aléas de la réalisation afin d'être assuré du respect de ces valeurs limites réglementaires à l'issue de l'exécution. Nous rappelons que seule la mesure sur l'ouvrage fini comptera.</p>	
CHEMINEMENTS EXTERIEURS		SO
ACCES AUX BATIMENTS	<p>Le niveau d'accès principal au bâtiment doit être accessible en continuité avec le cheminement extérieur accessible.</p> <p>La porte palière d'un logement superposé, non accessible à un utilisateur de fauteuil roulant, selon les conditions de l'article R. 162-6 du code de la construction et de l'habitation, peut être installée soit en haut soit en bas de l'escalier le desservant.</p> <p>S'ils sont prévus, le lieu d'affichage du nom des occupants et les boîtes aux lettres sont à situer au niveau d'accès principal du bâtiment ou de l'ensemble résidentiel.</p>	



POINTS EXAMINES	OBSERVATIONS	Avis
<u>Repérage</u>	La platine sur rue du visiophone devra être visuellement contrastée.	F
<u>Atteinte et usage</u>	Platine sur rue du visiophone à installer entre 0,90 et 1,30m de haut par rapport à la rue, et à plus de 40cm d'un angle (installation en tableau de porte à proscrire). Vidéophone prévu avec indications sonores et visuelles. Boucle magnétique prévue sur combiné d'appartement.	S
CIRCULATIONS INTERIEURES HORIZONTALES DES PARTIES COMMUNES	Non modifiées dans le cadre des travaux.	SO
CIRCULATIONS INTERIEURES VERTICALES DES PARTIES COMMUNES	Escalier non modifié dans le cadre des travaux. Si une remise en propreté devait être envisagée, il conviendrait de prévoir le traitement des nez de marche, des 1^{ères} et dernières contremarches, et la mise en place de dispositifs d'éveil de la vigilance sur les paliers.	SO
REVETEMENTS DES SOLS, MURS ET PLAFONDS DES PARTIES COMMUNES		
Tapis posés ou encastrés		SO
Aire d'absorption équivalente représentant au moins 25% de la surface au sol des halls et des circulations intérieures desservant des logements		SO
PORTES ET SAS DES PARTIES COMMUNES		



POINTS EXAMINES	OBSERVATIONS	Avis
<u>Caractéristiques dimensionnelles</u>	Si la porte d'entrée de l'immeuble est remplacée, largeur de 0,90m à respecter.	S
<u>Atteinte et usage</u>		SO
<u>Sécurité d'usage</u>		SO
EQUIPEMENTS ET DISPOSITIFS DE COMMANDE ET DE SERVICE DES PARTIES COMMUNES		
<u>Repérage</u>	Commande d'éclairage des communs par détection de présence.	SO
<u>Atteinte et usage</u>	L'implantation des boîtes à lettres sera à préciser.	PM
ECLAIRAGE DES PARTIES COMMUNES		
Valeurs minimales d'éclairage mesurées au sol	<p>Valeurs minimales éclairage à respecter par les équipements prévus au CCTP :</p> <ul style="list-style-type: none">- 100 lux pour les circulations intérieures horizontales : prévu au CCTP électricité dans le hall.- 150 lux pour chaque escalier intérieur : prévu au CCTP électricité pour l'escalier. <p>Pour apprécier le respect de l'éclairage minimum requis, la note de calcul (valeurs d'éclairage mesurées au sol) et les PV des mesures transmis par l'entreprise concernée, ainsi que les fiches techniques des appareils d'éclairage mis en œuvre dans les parties communes et cheminements extérieurs, avec la nature et la puissance des sources lumineuses installées seront à nous transmettre.</p>	F



POINTS EXAMINES	OBSERVATIONS	Avis
Si détecteur de présence : la détection couvre l'ensemble de l'espace concerné et 2 zones de détection successives doivent obligatoirement se chevaucher (sauf pour les escaliers hélicoïdaux)	Prévu au CCTP.	F
ARTICLE 5 DE L'ARRETE DU 26 FEVRIER 2007		SO



2.5 DISPOSITIONS RELATIVES AU PASSAGE DU BRANCARD

Accès brancard - Article R162-3 du code de la construction et de l'habitation

POINTS EXAMINES	OBSERVATIONS	AVIS
<p>CCH - Livre 1 - Titre 6 Chapitre 2 - Section 1 Construction de bâtiments d'habitation collectifs</p>		
<p>R. 162-3 On doit pouvoir porter dans un logement ou en faire sortir une personne couchée sur un brancard</p>	Il s'agit d'une exigence de résultat; le brancard doit pouvoir être amené, en position horizontale, devant chaque porte palière. L'ascenseur éventuel n'est pas pris en compte pour le transport du brancard	PM
<p>Norme NF EN 1865 (S 95 201) de décembre 1999 Spécifications des brancards et équipements d'ambulances pour le transport des patients.</p>	Norme définissant le gabarit d'encombrement du brancard: largeur 0,55 (± 0,02 m) X longueur 1,95 (+ 0,02 / - 0,05 m), sans notion de poignée rentrée. Le courrier de la DHUP du 22 octobre 2013 considère un brancard de 1970 x 570 mm, se basant ainsi sur les cotes maximales. Le gabarit à retenir est donc de 1970 X 570 mm sans tolérance.	PM
<p>Passage du brancard</p>		
Entrée d'immeuble		F
Passage sas / hall d'entrée		SO
Passage porte d'escalier au RdC		SO
Passage porte d'escalier aux étages intermédiaires		SO
Passage porte d'escalier au dernier étage		SO
Évolution dans cages d'escalier	Les dimensions de l'escalier ne permettent pas d'atteindre les étages avec le brancard.	D
Évolution dans circulations horizontales (accès devant chaque porte palière)		F