



BUREAU D'ÉTUDES
**BERTOLI
GIMOND**

STRUCTURES RÉHABILITATIONS
BÂTIS ANCIENS & BÂTIMENTS NEUFS

EURL B.E BERTOLI GIMOND • Bureau d'études Structures Réhabilitations bâtis anciens – Bâtiments neufs.
87 Avenue de Saint Julien 13012 MARSEILLE Tél. : 04 91 49 26 15 • Fax : 04 91 49 35 53 •
E-mail : gimond.bertoli@orange.fr - SIRET 487 600 843 00014 • TVA intracommunautaire FR55487600843

DEMANDEUR

MARSEILLE HABITAT
Espace Colbert
10 rue Sainte Barbe
13001 MARSEILLE

LIEU D'INTERVENTION

Immeuble, n°72 boulevard
de Paris
13002 MARSEILLE

ORDRE DE SERVICE

Rapport technique visuel d'état des lieux de
l'immeuble : pour les secteurs visités.

REF: 2023-05-26-A_MH-72 BOULEVARD DE PARIS
13003-EDL IMMEUBLE-Rapport technique

INTERVENTION

N°1 : EDL GENERAL
IMMEUBLE

DATE

20-06-2023

CLIENT

Marseille Habitat

PRESENTS

Représentant de Marseille
Habitat

DOCUMENTS TECHNIQUES

**Néant

SOMMAIRE :

1. Cadre de l'intervention et limite de la prestation
2. Etat des lieux et approche visuelle
 - ✚ Ensemble structurel du bâti
 - ✚ Synoptique, constat visuel
 - 2.1. LOGEMENTS RDC à R+5
 - 2.2. FACADE AVANT et PARTIES COMMUNES
 - 2.3. CAVES
 - ✚ Exposition photographique des secteurs ---non exhaustive---
 - 2.1. LOGEMENTS RDC à R+5
 - 2.2. FACADE AVANT et PARTIES COMMUNES
 - 2.3. CAVES
3. Préconisations techniques
4. Conclusions

1. Cadre de l'intervention et limite de la prestation.....

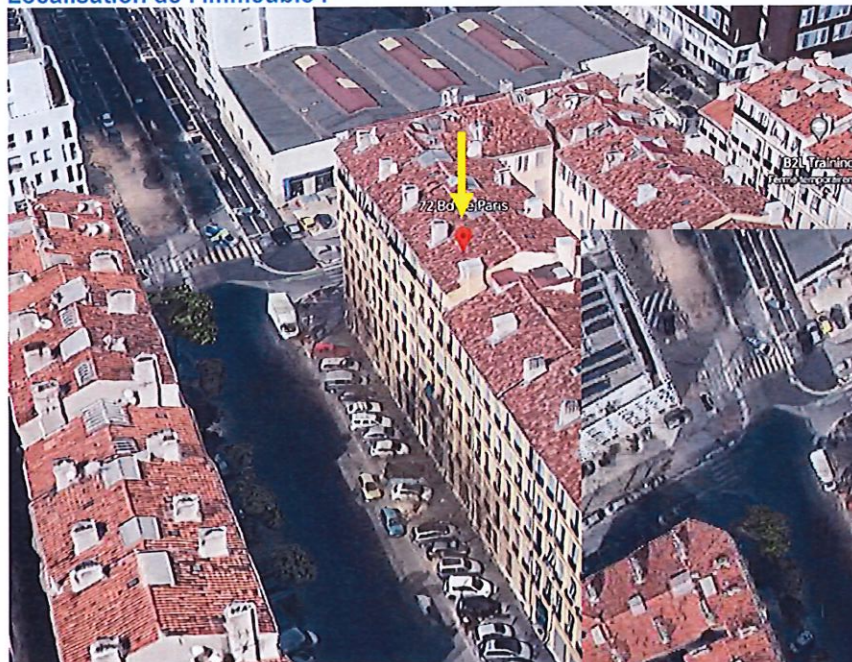
- *Examen visuel des secteurs visités et analyse préliminaire en vue de réparer à terme le bâti.*

Suite à la demande de Marseille Habitat en sa présence et celle des occupants, nous sommes intervenus sur site pour constater les désordres structurels de l'immeuble n°72 boulevard de Paris 13002. Cet immeuble a fait l'objet d'une réhabilitation récente, nous constatons sur site, la création de : d'une gaine ascenseur, d'un noyau escaliers en béton armé, de paliers intermédiaires et mise en place de doublages type placoplâtre verticaux et horizontaux, dans tous les logements. Nous n'avons pas d'historique à ce sujet.

Le rapport technique visuel dresse un état des lieux de l'ouvrage. Il est destiné à renseigner sur l'état apparent de la structure, il permet de prévoir des travaux d'entretiens et de réparations. Le rapport ne pourra pas être exhaustif compte tenu de l'ensemble vétuste et de la multiplicité des désordres parfois non apparents. L'examen est limité aux parties visibles et directement accessibles, sans démontages, sans sondages destructifs. Le **BET GIMOND BERTOLI**, pourra procéder aux sondages destructifs, aux essais spécifiques avec une entreprise spécialisée et accompagnante du BET.

La présente mission ne saurait être assimilée à une prestation partielle de maîtrise d'œuvre (suivi et réception des travaux, non assurés).

Localisation de l'immeuble :



Implantation de l'immeuble :



2. Etat des lieux et approche visuelle.....

Ensemble structurel du bâti :

Le bâti est constitué d'un ensemble de 3 fenêtres successives le long des façades avant et arrière, construction de fin XIXème siècle et début XXème siècle. Cet immeuble comporte 6 niveaux en superstructure avec de compris, un niveau rez-de-chaussée, le dernier niveau de l'immeuble comporte un balcon en face avant, ensemble sur caves. Une batterie d'immeubles de même type constructif sont disposés en mitoyennetés et formant un îlot de plusieurs immeubles interdépendants, circonscrit aux rues Lanthier, Désirée Clary, de Guérin Ricard et boulevard de Paris.



Les planchers sont constitués d'une ossature bois avec poutres porteuses d'enfustage les reliant avec chape et carrelage, revêtement de type tomettes. L'enfustage est généralement constitué de bois « triangulaires/châlattes », de planches de bois « rectangulaires » ou de quart de ronds ou « ½ ronds » supportant une chape à refus de gravas et de chaux. Cet enfustage est supporté par des poutres primaires bois brutes de sciage positionnées tous les 1m00 à 1m30 d'entraxes environ. Ces poutres bois primaires portent ---- *généralement* ---- de mur mitoyen porteur à mur mitoyen porteur délimitant l'immeuble. Le faux-plafond originel est de type plâtre et canisses tressées, également supporté par ces poutres.

Dans la zone caves de l'immeuble :

Des plancher de type voutains brique et poutrelles métalliques de type « IAO » correspondant aux années 1880 Supportant une chape à refus de gravas et de chaux avec un revêtement de type tomettes en rez-de-chaussée. Ces poutrelles métalliques sont disposées tous les 70cms environs.

Un chevêtre escaliers partageant le niveau rdc et intéressant tous les niveaux est situé contre le mitoyen porteur, les marches sont constituées d'une planche de bois verticale, horizontalement nous retrouvons les planches d'enfustage, les planches servant de fond de coffrage pour un remplissage hétéroclite avec bourrage mortier pour mise à niveau, ensemble recouvert par un carrelage de type tomettes.

Les cloisons sont de type briquettes plates enduites sur les deux faces et sont considérées porteuses : Ce type d'ossature bois vit naturellement un processus de fluage dans le temps, entraînant une mise en charge progressive des cloisons à tous les niveaux et croissante de haut en bas.

Cette mise en charge est transmise de cloisons à cloisons, jusqu'à trouver un équilibre général par association des planchers. Ce pourquoi leur suppression est proscrite. *Nature de l'ossature des planchers à confirmer étant donné notre intervention sans sondage destructif et en l'absence de plans initiaux de l'immeuble.*

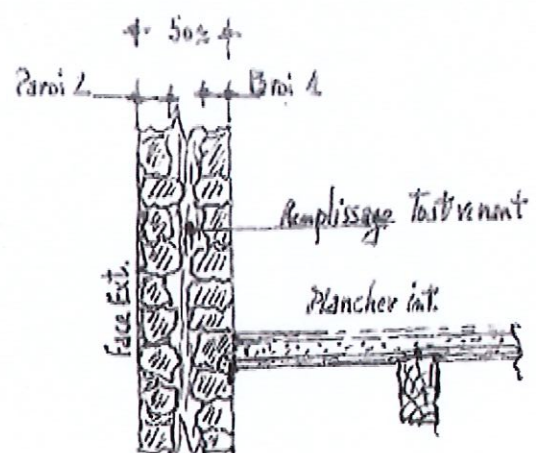
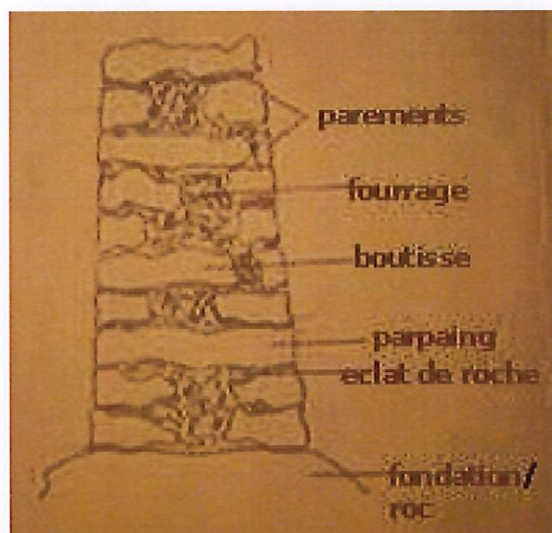
Nota structurel général :

De manière générale, il faut garder à l'esprit la vétusté des lieux et il existe toujours un léger fléchissement des planchers bois et du secteur chevêtre escaliers/paliers.

Les immeubles de ce type sont liés. Structurellement, ils dépendent les uns des autres avec les voiles mitoyens porteurs en commun, prenant ainsi en charge les deux côtés construits.

Quant aux façades avant et arrière, elles n'ont aucun rôle porteur hormis leur propre poids et sont liaisonnées aux murs porteurs par un harpage de pierres sur l'intégralité de la hauteur du bâti. Attention, il existe des constructions avec des façades porteuses de planchers.

Ces voiles/murs se composent couramment de moellons hourdés à la chaux, avec pierres de parement, fourrage, boutisses, éclats de roche. *Ci-dessous, 2 exemples (principe), de constitution de voile de façade existant.*



Comme fréquemment, nous retrouvons une couverture de type tuiles rondes dessus/dessous, réalisée sur un ensemble bois constitué de pannes (poutres) avec chevronnage et litzage ou parefeuilles en forme de bi-pentes désaxé, tronqué sur le pan arrière de l'ouvrage. Ces pannes prennent appui sur les murs porteurs mitoyens « faisant office de ferme » ou sur une ferme bois triangulée. Généralement ces pannes portent sur 5 à 7m00. (Ensemble non visité et donc à confirmer).

- ✚ **Synoptique, constat visuel : La distribution des logements se décrit : « gauche » ou « droite » lorsque l'on monte les escaliers de circulation, les logements sont numérotés également.**

2.1.LOGEMENTS RDC à R+5

Niveau RDC 02 : Non visité

Niveau R+2 21 : Non visité

Niveau R+2 22 : Non visité

Niveau R+3 31 : Non visité

Niveau R+3 32 : Non visité

Niveau R+3 33 : Non visité

Niveau R+3 36 : Non visité

Niveau R+4 46 : Non visité

Niveau R+5 51 : Non visité

Niveau R+1 (droit) 11 :

Pas de désordres structurels visibles importants.

- Recherche de fuites dans les pièces d'eaux du logement (cuisine/sanitaires salle de bains et wc)

Niveau R+1 (droit) 12 :

Pas de désordres structurels visibles importants.

- Recherche de fuites dans les pièces d'eaux du logement (cuisine/sanitaires salle de bains et wc)

Niveau R+1 (gauche) 13 :

Nous constatons des fissures sur encoffrements placoplâtre, sur les cloisons. Un décollement important en pieds de cloison secteur cuisine/palier d'entrée, surcharge sur plancher vers zone sanitaires. Affaissement du plancher dans cette zone.

- Recherche de fuites dans les pièces d'eaux du logement (cuisine/sanitaires salle de bains et wc).
- Sondages destructifs en plancher haut du niveau inférieur pour reconnaissance de l'ossature plancher.
- Pose de fissuromètres type jauges d'angle (pour l'intersection entre le plancher et le pied de cloison) à Vernier Sagnac sur fissure (1 jauge par fissure sur la fissure la plus large et perpendiculaire à celle-ci. CF. photographies à la suite).

Niveau R+2 (gauche) 23 :

Nous constatons des fissures sur encoffrements placoplâtre, sur les cloisons. Un décollement très important en pieds de cloison secteur cuisine/palier d'entrée. Affaissement du plancher dans cette zone.

- Recherche de fuites dans les pièces d'eaux du logement (cuisine/sanitaires salle de bains et wc).
- Sondages destructifs en plancher haut du niveau inférieur pour reconnaissance de l'ossature plancher.
- Pose de fissuromètres type jauges d'angle (pour l'intersection entre le plancher et le pied de cloison) à Vernier Sagnac sur fissure (1 jauge par fissure sur la fissure la plus large et perpendiculaire à celle-ci. CF. photographies à la suite).

Niveau R+3 (gauche) 35 :

Nous constatons un affaissement très important du palier de la circulation sur entrée du logement. Des fissures sur encoffrements placoplâtre, sur les cloisons. Un décollement très important en pieds de cloison secteur cuisine/palier d'entrée et salle de bains/wc. Affaissement du plancher dans cette zone.

- Recherche de fuites dans les pièces d'eaux du logement (cuisine/sanitaires salle de bains et wc).
- Sondages destructifs en plancher haut du niveau inférieur pour reconnaissance de l'ossature plancher.
- Pose de fissuromètres type jauges d'angle (pour l'intersection entre le plancher et le pied de cloison) à Vernier Sagnac sur fissure (1 jauge par fissure sur la fissure la plus large et perpendiculaire à celle-ci. CF. photographies à la suite).

Niveau R+3 (gauche) 35 :

Nous constatons un affaissement très important du palier de la circulation sur entrée du logement. Des fissures sur encoffrements placoplâtre, sur les cloisons. Un décollement très important en pieds de cloison secteur cuisine/palier d'entrée et salle de bains/wc. Affaissement du plancher dans cette zone.

- Recherche de fuites dans les pièces d'eaux du logement (cuisine/sanitaires salle de bains et wc).
- Sondages destructifs en plancher haut du niveau inférieur pour reconnaissance de l'ossature plancher.
- Pose de fissuromètres type jauges d'angle (pour l'intersection entre le plancher et le pied de cloison) à Vernier Sagnac sur fissure (1 jauge par fissure sur la fissure la plus large et perpendiculaire à celle-ci. CF. photographies à la suite).

Niveau R+4 (gauche) 41 :

Nous constatons un décollement important en pieds de cloison secteur cuisine et salle de bains/wc. Affaissement du plancher dans cette zone. Nous constatons une forte déformation du faux plafond dans une chambre, due à un dégât des eaux en 2019 dans le logement supérieur (à priori logement r+5 n°51 non visité), des sondages doivent être réalisés dans cette zone.

- Recherche de fuites dans les pièces d'eaux du logement (cuisine/sanitaires salle de bains et wc).
- Sondages destructifs en plancher haut du niveau inférieur pour reconnaissance de l'ossature plancher.
- Pose de fissuromètres type jauges d'angle (pour l'intersection entre le plancher et le pied de cloison) à Vernier Sagnac sur fissure (1 jauge par fissure sur la fissure la plus large et perpendiculaire à celle-ci. CF. photographies à la suite).

Niveau R+4 (droit) 45 :

Nous constatons un affaissement important du plancher et un dégât des eaux signalé dans la zone cuisine et un autre dans la zone chambre. Des sondages destructifs seront également nécessaires en plancher haut dans ces secteurs-là, à minima.

- Recherche de fuites dans les pièces d'eaux du logement (cuisine/sanitaires salle de bains et wc).
- Sondages destructifs en plancher haut du niveau inférieur pour reconnaissance de l'ossature plancher.

Niveau R+5 (droit) 52 :

Nous constatons un affaissement très important du plancher dans les zones sanitaires/cuisine.

- Recherche de fuites dans les pièces d'eaux du logement (cuisine/sanitaires salle de bains et wc).
- Sondages destructifs en plancher haut du niveau inférieur pour reconnaissance de l'ossature plancher.
- Pose de fissuromètres type jauges d'angle (pour l'intersection entre le plancher et le pied de cloison) à Vernier Sagnac sur fissure (1 jauge par fissure sur la fissure la plus large et perpendiculaire à celle-ci. CF. photographies à la suite).

2.2.FACADE AVANT et PARTIES COMMUNES

Façade avant (façade arrière non visualisée) :

Ensemble de la façade avant en bon état général, pas de désordres de type fissurations structurelles importantes et caractéristiques. L'enduit est récent, les descentes d'évacuation des eaux verticales sont en bon état.

- Etude des réseaux d'évacuations par auscultations passages caméras des EP/EV/EU propres à l'immeuble et également étendre cette mission aux ouvrages mitoyens.

Les parties communes du rez-de-chaussée au r+5 :

Nous remarquons un hall d'entrée refait récemment, tout comme la mise en œuvre d'un ascenseur et un nouvel ensemble escaliers de type préfabriqué béton armé, pas de désordres remarqués dans le secteur escaliers préfabriqué. Les ensembles ascenseur et escaliers préfabriqué sont fondés dans la zone caves.

En outre, les volées des escaliers initiaux réalisés en bois sont conservées.

Certains paliers---pour être plus précis : en sortant des escaliers communs à droite ou en sortant de l'ascenseur à gauche--- pour accéder aux logements, comportent quelques marches et sont affaissés. Ces zones de paliers sont contiguës aux zones de logements dont les secteurs cuisine/sanitaires sont également affaissés de manière importante et anormale.

Au terme de l'escaliers préfabriqué de circulation commune et de secours, nous apercevons le puits de lumière et partiellement les pannes de la charpente bois. Ensemble à contrôler par un charpentier/couvreur de métier.

2.3.CAVES

Ce secteur, présente donc les fondations de la zone ascenseur et escalier préfabriqué béton armé. De nouveaux poteaux sont installés (nous demandons les plans du BET structure ayant participé à la réhabilitation de l'immeuble et les plans architecte). Nous retrouvons les planchers hauts de type « IAO » et voutains brique (à confirmer compte tenu du fait que l'intégralité de la sous face de ces plancher hauts des caves sont avec flocage comme décrits en premières pages « Ensemble structurel du bâti ». Pas de traces de corrosion au travers le flocage en place, à supposer que les poutrelles métalliques sont en bon état, ce point sera à confirmer en décrouant quelques zones sous poutrelles pour s'affranchir de tout désordre, non descellé lors de notre visite.

Ensemble des zones visitées dans ces caves est saint, pas de résurgences d'eaux au sol (l'intégralité des caves n'est pas forcément visité), l'aspect des surfaces des murs de refend porteurs et de façades sont en état normal. Des ouvertures dans les refends porteurs ont été réalisés, les soupiraux s'occupant de la ventilation générale fonctionnent et nous n'avons pas d'odeurs d'air vicié ou autre. Des réseaux d'évacuations d'époques sont présents et seront à vérifier quant à leur bon fonctionnement.

- Etude des réseaux d'évacuations par auscultations passages caméras des EP/EV/EU propres à l'immeuble et également étendre cette mission aux ouvrages mitoyens.
- Vérification intégrale de l'intégralité des caves par la Maîtrise d'œuvre ou par l'entreprise gros-œuvre missionnée.



2.1.LOGEMENTS RDC à R+5

Niveau R+1 (droit) 11 :

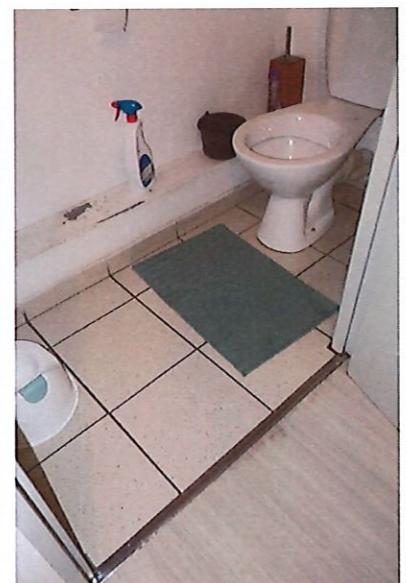


Ensemble vétuste, à remplacer après
réalisation d'une recherche de fuites
dans les pièces d'eaux.

Niveau R+1 (droit) 12 :

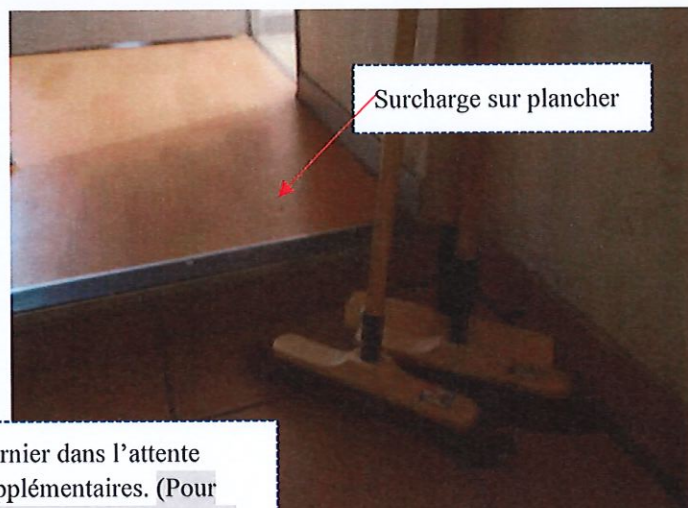
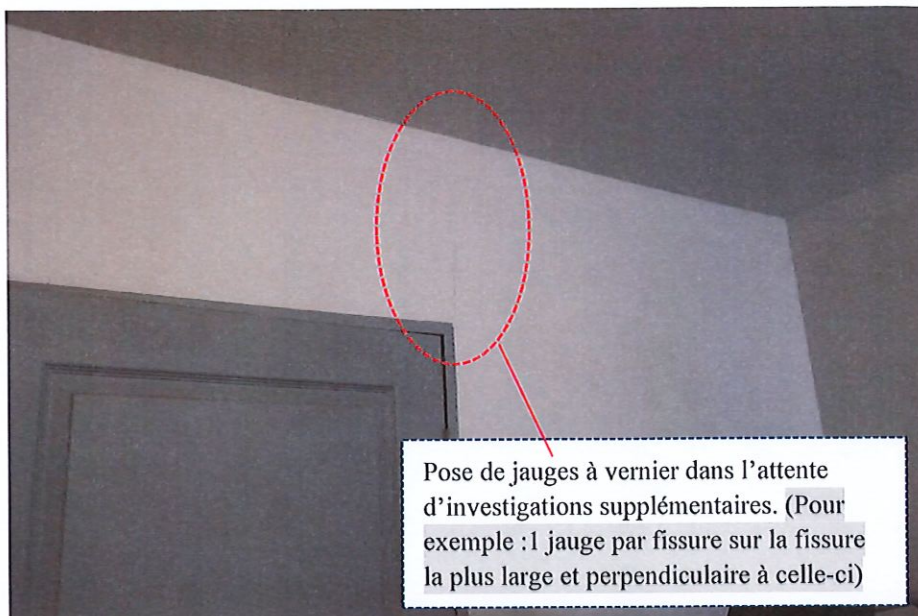


Ensemble vétuste, à remplacer après
réalisation d'une recherche de fuites
dans les pièces d'eaux.



2.1.LOGEMENTS RDC à R+5

Niveau R+1 (gauche) 13 :



Ensemble vétuste, à remplacer après réalisation d'une recherche de fuites dans les pièces d'eaux.



2.1. LOGEMENTS RDC à R+5

Niveau R+2 (gauche) 23 :



Pose de jauges à vernier dans l'attente d'investigations supplémentaires. (Pour exemple : 1 jauge par fissure sur la fissure la plus large et perpendiculaire à celle-ci)

Recherche de fuites dans les pièces d'eaux. Remplacement de ensembles cuisine et salle de bains/wc

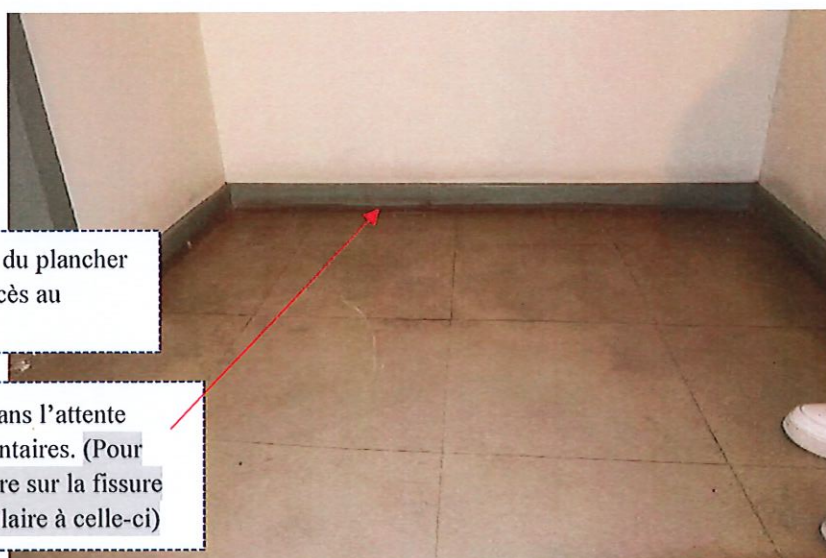


Niveau R+3 (gauche) 35 :



Affaissement important du plancher dans la zone palier d'accès au logement.

Pose de jauges à vernier dans l'attente d'investigations supplémentaires. (Pour exemple : 1 jauge par fissure sur la fissure la plus large et perpendiculaire à celle-ci)



2.1. LOGEMENTS RDC à R+5

Niveau R+3 (gauche) 35 :

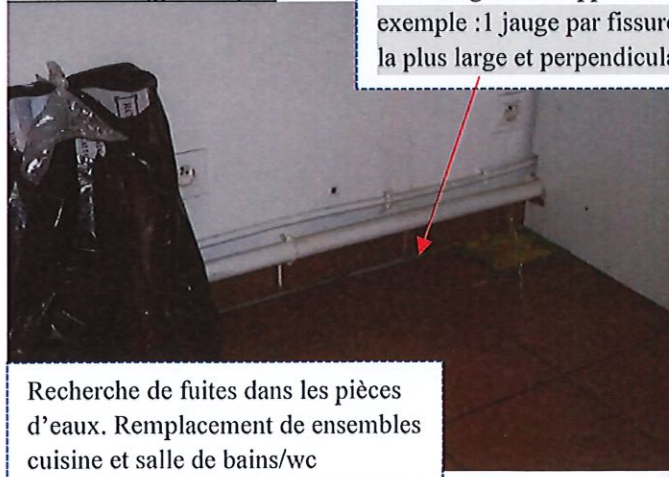


Pose de jauges à vernier dans l'attente d'investigations supplémentaires. (Pour exemple : 1 jauge par fissure sur la fissure la plus large et perpendiculaire à celle-ci)



Recherche de fuites dans les pièces d'eaux. Remplacement de ensembles cuisine et salle de bains/wc

Niveau R+4 (gauche) 41 :



Pose de jauges à vernier dans l'attente d'investigations supplémentaires. (Pour exemple : 1 jauge par fissure sur la fissure la plus large et perpendiculaire à celle-ci)

Recherche de fuites dans les pièces d'eaux. Remplacement de ensembles cuisine et salle de bains/wc



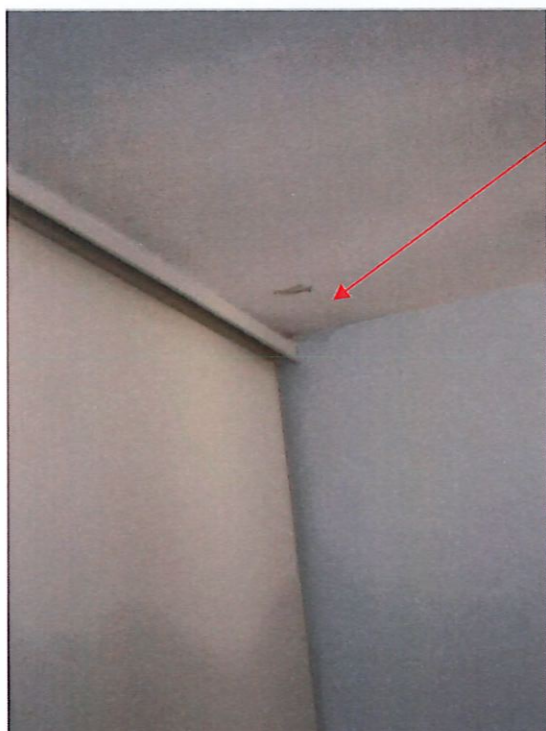
Sondages destructifs à faire réaliser en plancher haut

2.1. LOGEMENTS RDC à R+5

Niveau R+4 (droit) 45 :

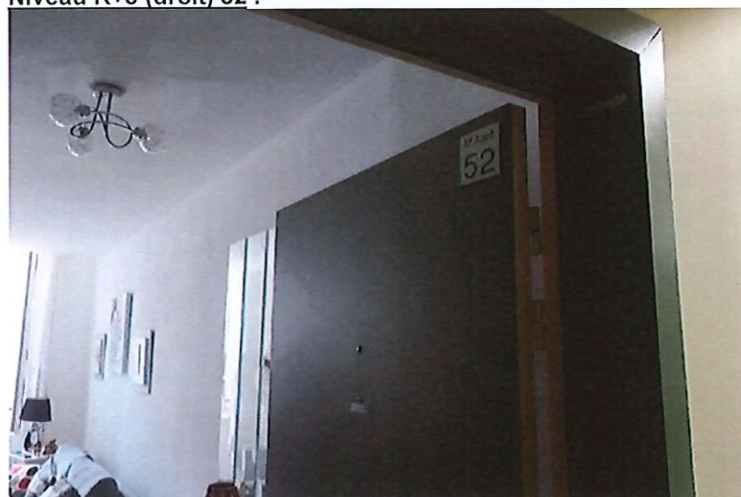


Recherche de fuites dans les pièces d'eaux. Remplacement de ensembles cuisine et salle de bains/wc



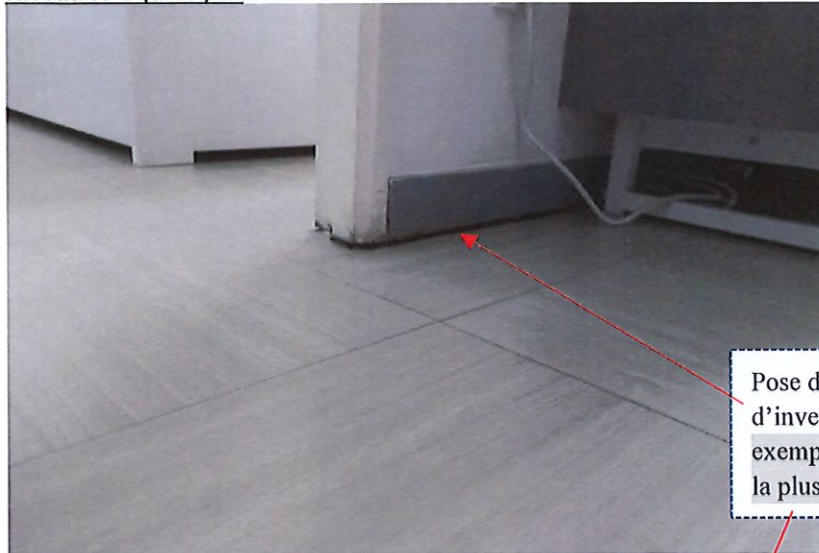
Sondages destructifs à faire réaliser en plancher haut

Niveau R+5 (droit) 52 :



2.1.LOGEMENTS RDC à R+5

Niveau R+5 (droit) 52 :



Pose de jauges à vernier dans l'attente d'investigations supplémentaires. (Pour exemple : 1 jauge par fissure sur la fissure la plus large et perpendiculaire à celle-ci)



Recherche de fuites dans les pièces d'eaux. Remplacement de ensembles cuisine et salle de bains/wc



2.2.FACADE AVANT et PARTIES COMMUNES

Façade avant (façade arrière non visualisée) :



2.2.FACADE AVANT et PARTIES COMMUNES

Façade avant (façade arrière non visualisée) :

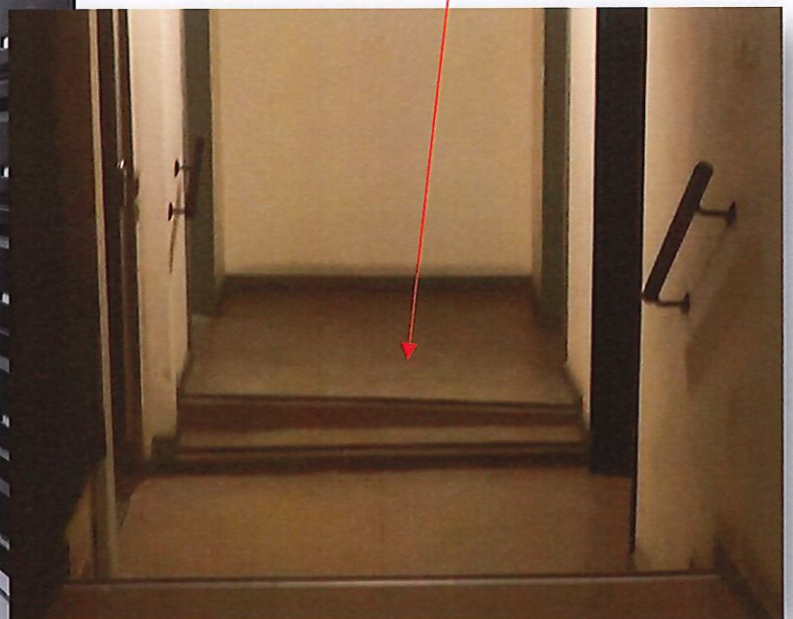


En bon état général

Les parties communes du rez-de-chaussée au r+5 :

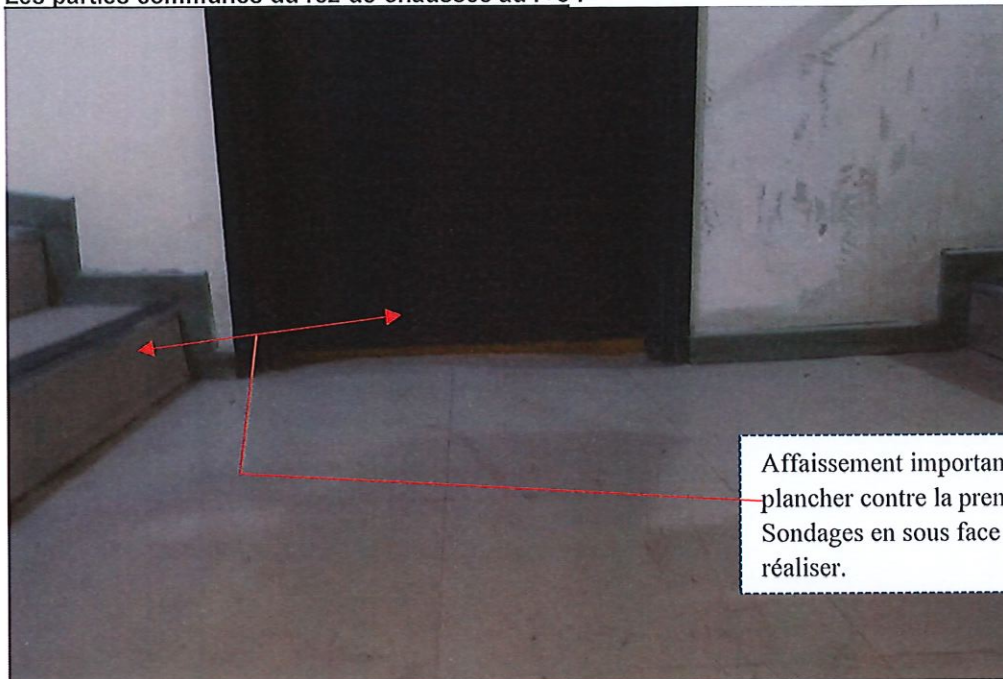


Affaissement important de la zone plancher ou mauvaise réalisation des escaliers

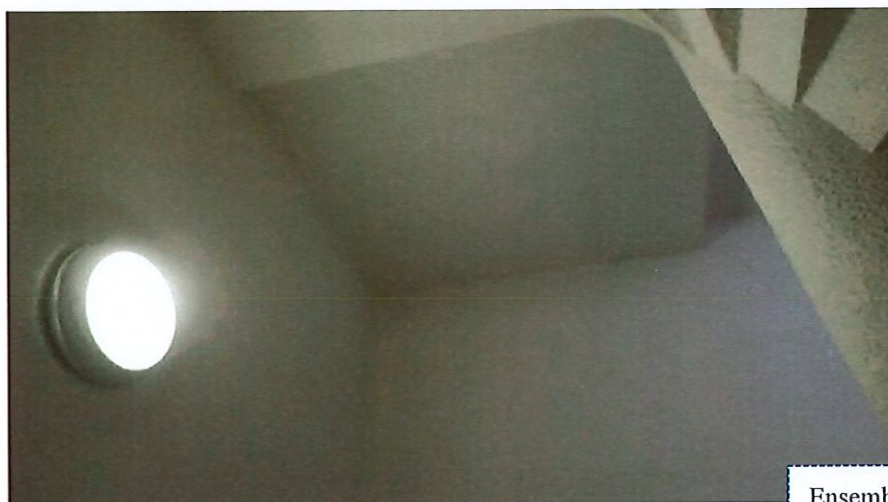


2.2.FACADE AVANT et PARTIES COMMUNES

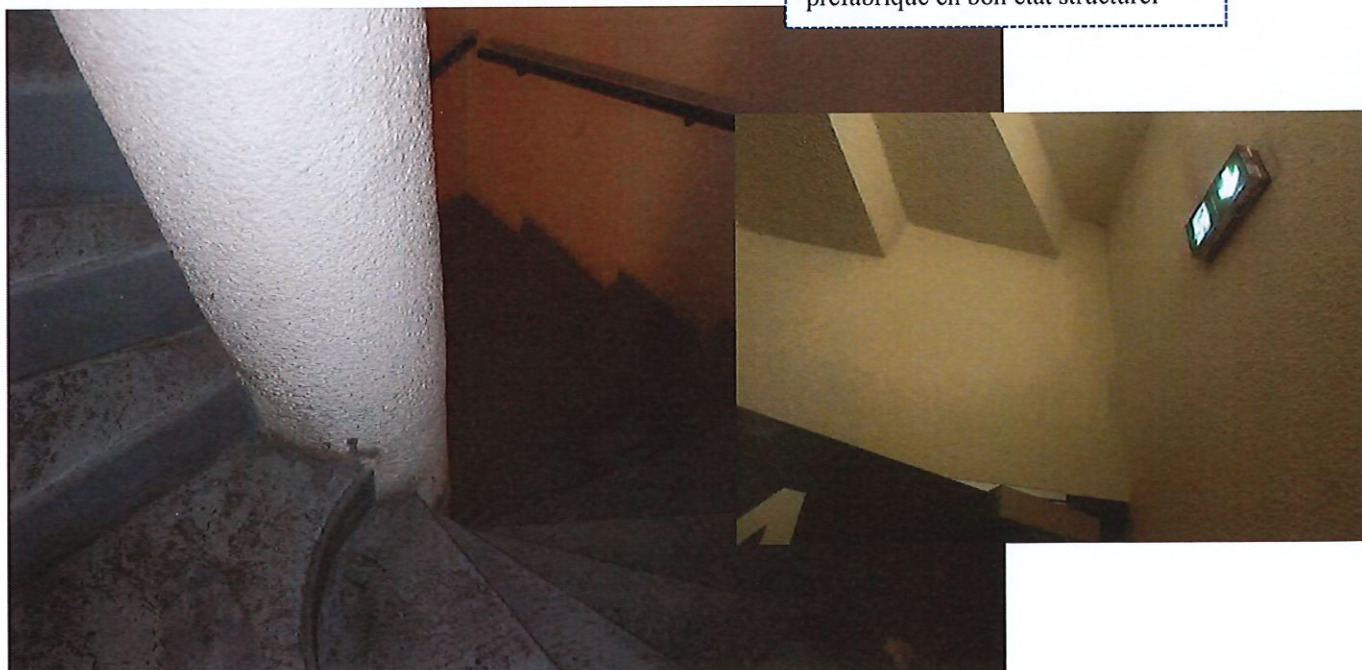
Les parties communes du rez-de-chaussée au r+5 :



Affaissement important de la zone plancher contre la première marche. Sondages en sous face du plancher à réaliser.

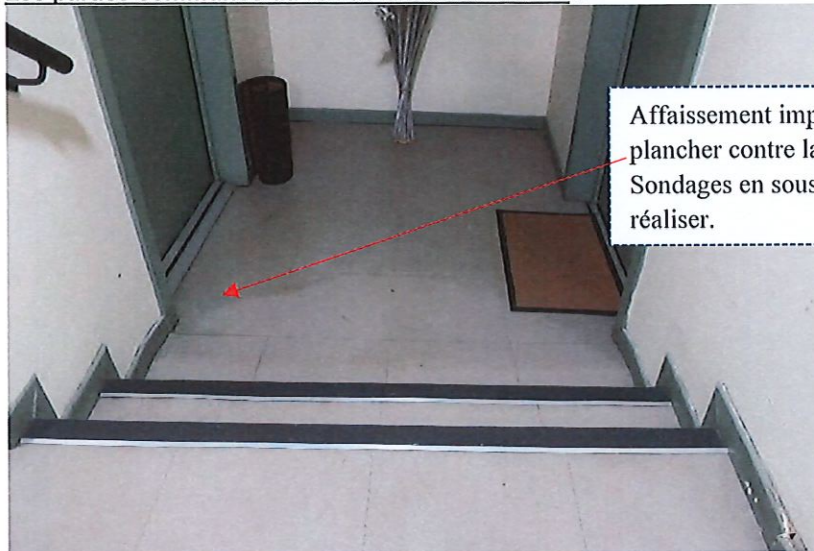


Ensemble de l'escalier de circulation préfabriqué en bon état structurel

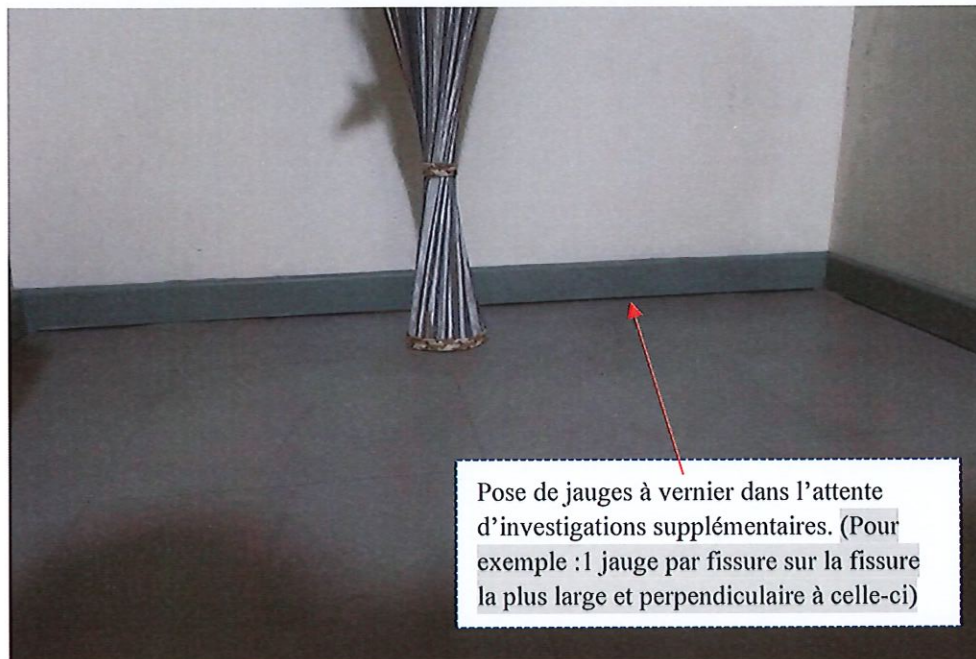


2.2.FACADE AVANT et PARTIES COMMUNES

Les parties communes du rez-de-chaussée au r+5 :



Affaissement important de la zone plancher contre la première marche. Sondages en sous face du plancher à réaliser.



Pose de jauges à vernier dans l'attente d'investigations supplémentaires. (Pour exemple : 1 jauge par fissure sur la fissure la plus large et perpendiculaire à celle-ci)

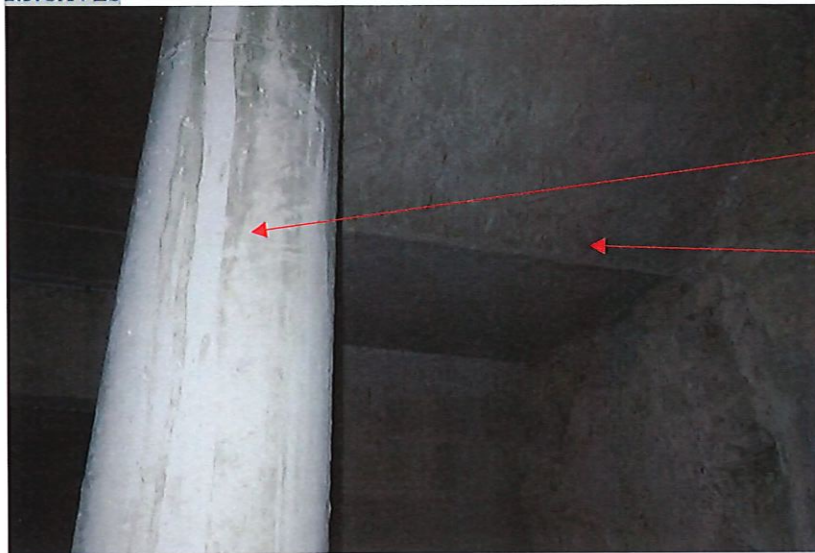


Ensemble charpente/couverture à contrôler par un charpentier/couvreur et traitement des bois par injections. (CF. Préconisations)



Ensemble de l'escalier de circulation préfabriqué en bon état structurel

2.3.CAVES

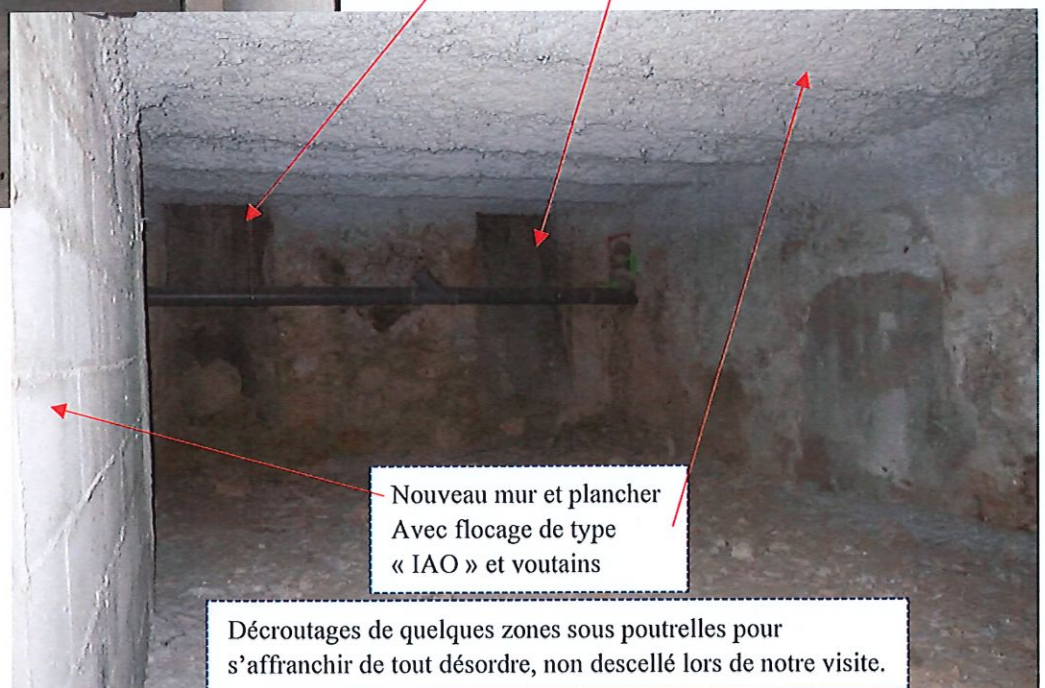


Ensemble poteau « fût » central
de l'escalier préfabriqué. Et
sous face de la paillasse
escaliers béton armé



Distinction de poteaux en bloc à
bancher armé (à confirmer) et
fondés (à confirmer)

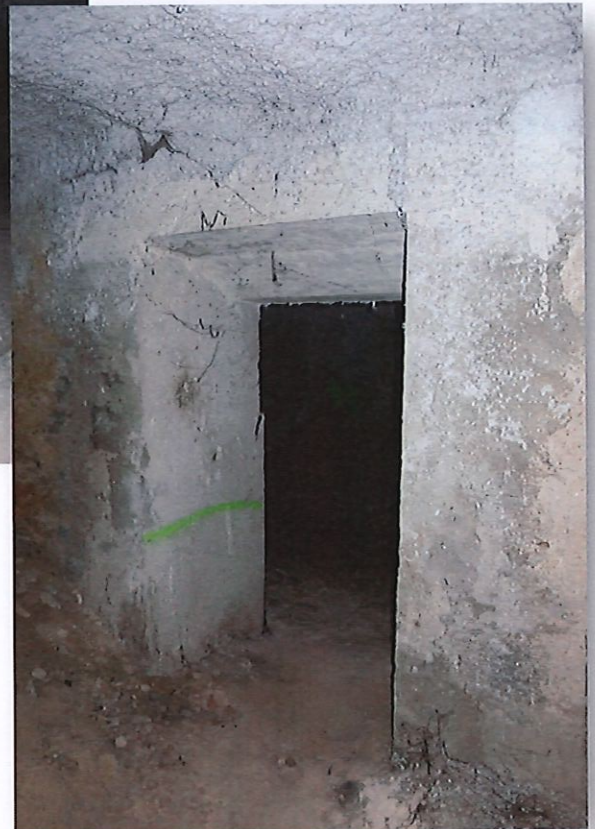
Soupiraux à contrôler et à
déboucher si nécessaire.



Nouveau mur et plancher
Avec flochage de type
« IAO » et voutains

Décroustages de quelques zones sous poutrelles pour
s'affranchir de tout désordre, non descellé lors de notre visite.

2.3.CAVES



Soupirail à contrôler et à déboucher si nécessaire.



Conduit ancien d'évacuation à contrôler par l'auscultation des réseaux (CF. Préconisations)

3. Préconisations techniques

***Une maîtrise d'œuvre**, devra être sollicitée pour le bon encadrement des opérations sur le bâti. Cette organisation de futur chantier doit être élaborée par le Maître d'œuvre (*architecte-ingénieur*) avec l'aide d'un bureau d'étude structures afin de connaître une rigueur de travail et de planning pour le bon déroulement des étapes techniques successives à la réparation du bâti et ce, rapidement.

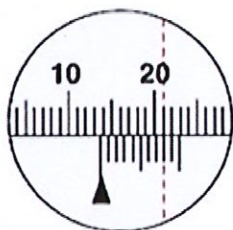
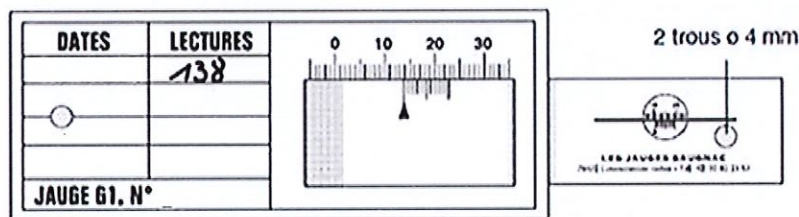
La Maîtrise d'œuvre réalisera un relevé géométrique complet avec vues en plan et coupes sur immeuble.

***Une mission d'auscultation** par passage caméras, de tous les réseaux d'évacuations des eaux (EU./EV.EP.) sur l'emprise de l'ouvrage, doit être réalisée, ceci concerne les réseaux enterrés et aériens : Le positionnement de ces réseaux est également à réaliser :

- Cette mission concerne d'éventuels désordres sur les réseaux source de graves sinistres structurels. En acte préventif, cette opération est demandée afin de s'affranchir de tout désordre.

***Tous les secteurs bac à douches-baignoires/wc/cuisines de l'immeuble**, feront l'objet de recherche de fuite compte tenu du dégât des eaux constatés et systématiques. Souvent, ces secteurs constituent des zones très sensibles aux infiltrations d'eaux et les bois peuvent être pourris et à remplacer, secteurs donc à vérifier, mission à réaliser à tous les niveaux de logement compte tenu du mauvais état global et des traces des dégâts des eaux constatés. Des désordres sont potentiellement présents dans les niveaux du bâti et non descellés lors de notre intervention. A confirmer.

***Une mise en place de jauges Saugnac** en surveillance rigoureuse des fissures causées par l'écartement des marches des volées, l'entreprise fera un point sur place, une jauge par volée suffit (dument remplies par l'entreprise de gros-œuvre missionnée). Le BET structure devra impérativement être tenu informé afin que nous puissions être réactif et solutionner les éventuelles évolutions. (Jauges appliquées dans l'attente d'investigations supplémentaires et dans l'attente des investigations précédentes demandées, sur un cycle des 4 saisons sur l'année).



Rappel sur la lecture des fissuromètres

***Les sondages destructifs** évoqués dans le rapport seront à réaliser par une entreprise de gros-œuvre qualifiée. Le Maître d'ouvrage ou une Maîtrise d'œuvre organiseront ces sondages destructifs, le BET pourra se rendre disponible pour visualiser et faire réparer d'autres zones de ce plancher si nécessaire. Tous les bois seront bûchés à leurs appuis (si nécessaire jusqu'à la section utile) et traités par injections fongicides et insecticides. Ceci concerne le niveau de plancher haut, au-dessous du niveau affaissé. Retour au BET après les sondages destructifs.

***La zone cave** : Décroustages de quelques zones sous poutrelles pour s'affranchir de tout désordre, non descellé lors de notre visite.

***Etude structure à prévoir** selon le retour des sondages destructifs en plancher haut des niveaux affaissés.

***La charpente et la couverture** seront vérifiées par un charpentier/couvreur afin de s'assurer de l'étanchéité de l'ensemble, les EP /gouttières et chéneau avant et arrière à dégager et à contrôler également.

- Si des désordres dans l'ensemble charpente et couvertures apparaissent : Les pièces de bois pourries seront à remplacer à l'identique, les Liaisons bois-bois défaillantes Renforcées, tenir informé le BET Structure pour anticiper les confortements éventuels (ou Remplacements) Des bois.
- Tous les bois seront traités par injections fongicides et insecticides, les bois neufs de type *Classe 4 Autoclave*. L'étanchéité du puits de lumière propre à la circulation escaliers fera également l'objet De contrôles et réparations. L'ensemble des travaux d'étanchéités en couverture se fera par L'entreprise spécialisée et qualifiée.

4. Conclusions.....

Les désordres constatés dans les secteurs visités proviennent de facteurs concomitants, une défaillance de la gestion des eaux dans les logements est une des causes impactant, à terme, la bonne tenue mécanique des planchers bois d'habitation. Les infiltrations d'eaux pourrissent les éléments structurels constituant ce type de conception de plancher, ce processus impacte et altère la structure au sens large du terme. Les désordres liés aux infiltrations d'eaux récurrentes, les multiples fissurations dus aux défauts de réalisations dans les pièces d'eau ou la vétusté globale des lieux, occasionnent la multitude de pathologies de types affaissements planchers, écroulement partiel des planchers.

Une vétusté générale est installée. Nous constatons des désordres structurels inhérents aux planchers d'habitations tous niveaux essentiellement dans le secteur palier/logements indiqués, systématiquement impacté, mécaniquement affaibli.

Ces planchers comportent assez souvent, une zone de fort affaissement généralisé dans cette zone impactant les paliers dans le couloir de circulation et les logements à proprement dits. Nous souhaitons faire réaliser un contrôle général de toutes les ossatures bois de tous les planchers affaissés ou fléchis.

Nous n'avons pas d'historique des travaux dans cet immeuble, lors de la réhabilitation de l'immeuble. L'ajout d'un nouvel escalier béton armé et l'ajout d'un système de gaine ascenseur, ont dû faire l'objet d'études structure d'un BET et de plans architecte.

Lors de réhabilitations, confortements, réparations, dans ce type de bâtis, un contrôle des ossatures bois de tous les planchers a dû être réalisé sous la direction d'une Maîtrise d'œuvre et d'un BET structure.

Dans ce cas, un accès visuel intégral de toute l'ossature bois de tous les niveaux de logements/escaliers communs a dû être réalisé. Ceci doit permettre dans ce cas, des réparations sérieuses et exhaustives.

D'autre part, nous devons être sûr que les fondations de l'immeuble ne soient pas impactées par des résurgences d'eau ou cernées par des eaux d'évacuations ravinant leur assise suite à des conduites cassées ou obstruées du bâti ou des bâtis mitoyens ou à un réseau sous dimensionné : source de sinistre. Cette opération est en prévention et permettra de s'affranchir d'éventuelles pathologies sous-jacentes.

Une absence de la gestion des eaux dans l'environnement des bâtis est une des causes impactant, à terme, l'assise structurelle des bâtis. N'oublions pas que les immeubles de ce type sont structurellement interdépendants et que les réseaux d'évacuation des eaux sont vétustes et ne font jamais l'objet de contrôles.

Nous demandons de bien vouloir nous transmettre les plans architectes initiaux du bâti ou relevé Géomètre de l'actuel et plans d'étude structure de coffrage et de détails.

A très court terme, sous 3 mois :

Les différentes opérations techniques vues dans les « [Préconisations techniques](#) » doivent se réaliser.

Pour rappel :

- **La maîtrise d'œuvre** missionnée pour l'encadrement intégral des investigations à réaliser.
- **L'étude des réseaux** d'évacuations souterrains et mitoyens et **recherches de fuites** doivent être contrôlés.
- **Les jauges** permettront de savoir si les fissures sont évolutives.
- **Les sondages destructifs** pour vérifications de l'état des ossatures bois.
- **Etude structure** à prévoir.

Par la suite et à l'issue des missions demandées dans les préconisations, nous serons en mesure de produire une étude technique complémentaire.

Suite à ce rapport technique visuel général de l'immeuble, nous ne prenons pas la responsabilité de désordres/travaux non signalés par les intervenants pendant la visite, ni des éventuelles aggravations de dégradations structurelles entre le jour de notre intervention et la production de ce rapport. Nous n'avons pas d'historique précis de l'immeuble (*travaux dans les logements, etc.*). Rappel de notre mission en premières pages.

Il vous appartient, le Maître d'ouvrage, de vous rapprocher des différents occupants/propriétaires et des futurs intervenants pour leur faire part du contenu de ce rapport.

En espérant avoir répondu à votre demande et restant à votre disposition,
Veuillez croire, à l'assurance de nos meilleurs sentiments.

Marseille le 06 juillet 2023 :

Alexandre HENRY

06 46 08 94 80

alexandre.henry13012@gmail.com