

DENIS BEILLAN
Architecte D.P.L.G
35 av. Théophile Gautier
75016 PARIS
Téléphone : 01 46 47 56 96
Télécopie : 01 46 47 89 36
architectebeillan@wanadoo.fr

Syndicat des copropriétaires du

46-50, rue Poussin - 75016 PARIS

AUDIT PARTIEL DE L'IMMEUBLE

en date du 19 mars 2010

Syndic
Cabinet NEVEU-COPRO
15, rue Erlanger
75016 PARIS

Introduction

A la suite de ma proposition par courrier du 12 février 2010, la copropriété du 46-50 rue Poussin à Paris 16^{ème} m'a demandé par courriel du 23 février 2010 d'établir un Audit partiel de l'immeuble.

Cet Audit partiel ne portera uniquement que sur l'état de la toiture haute de l'immeuble ainsi que sur l'état des balcons de la façade sur cour.

Le conseil syndical a demandé en plus que cet Audit soit accompagné d'une estimation des travaux.

Le jeudi 18 mars 2010, l'architecte a pu visiter la toiture de l'immeuble ainsi que certains balcons sur la façade cour.

Cette visite s'est faite en présence de Madame TABAKHOFF, de Madame SENATEUR (membres du conseil syndical de l'immeuble) ainsi qu'en présence de représentants des entreprises CALONNE (couverture) et MICHELON NITZEL (Maçonnerie).

Présentation sommaire de l'immeuble

L'immeuble du 46-50 rue Poussin est une construction des années 50-60 qui comporte 8 niveaux (un sous-sol, un RDC et 6 étages).

Sa structure porteuse est en béton armé (poteau – poutres).

La façade rue est en pierre massive. Elle possède balcon filant et recouvrant en retrait de façade au 6^e étage.

La façade cour est en brique rouge apparente et en béton peint. Elle possède des balcons saillants à tous les étages, un balcon recouvrant au 1^{er} étage (du côté de la POSTE), et des balcons recouvrants en retrait de façade au 6^e étage.

La toiture est composée d'une couverture en zinc sur une charpente en bois avec des souches en maçonnerie comportant des conduits de ventilation et des conduits de fumée.

LES BALCONS DE LA FACADE SUR COUR

Constatations

La façade sur cour de l'immeuble du 46-50 rue Poussin (75016 PARIS) possède des balcons en béton armé. Les balcons sont « saillants » du 1^{er} au 5^e étage compris (ils ne recouvrent pas l'appartement du dessous). Une partie du balcon du 1^{er} étage ainsi que les balcons du 6^e étage sont « recouvrants » (ils recouvrent des locaux ou des appartements).

Le sol de ces balcons est en ciment. Les balcons recouvrants doivent posséder sous la chape en ciment une véritable étanchéité pour protéger les appartements ou les locaux situés en dessous. Certains balcons sont recouverts en plus de carrelage (aménagements privatifs). Tous ces balcons comportent des garde-corps métalliques dont les pieds sont scellés dans la dalle en béton.

Avec les années, le béton et le métal vieillissent sous l'effet des intempéries (eau, froid, chaleur, etc...). Le béton éclate surtout en rive.

Les fissures apparaissent dans la dalle. Les ferrallages et les parties métalliques rouillent. L'eau finit par passer à travers les dalles de béton et les scellements.

Des traces d'infiltrations d'eau apparaissent dans les fissures en sous face des balcons à proximité des façades.

La dégradation des fers et des bétons entraînent des problèmes de sécurité : Des morceaux de béton tombent des façades dans la cour. Les pieds des garde-corps faiblissent ou cassent. Des scellements de main courantes de garde-corps ne tiennent plus. Il y a danger. Il faut intervenir en urgence.

On peut constater que quelques interventions partielles et provisoires ont déjà été effectuées sur cette façade sur cour :

* La reprise des fissures longitudinales sur certaines dalles de balcon, en limite de la façade.

* Une « purge de sécurité » (qui consiste à faire vérifier toute la façade par des cordistes et à déposer tous les morceaux dangereux de maçonnerie) avec passivation des fers (traitement antirouille des pieds de garde-corps afin de ralentir leur dégradation).

Conclusions

Il faut envisager, dans les 2 à 3 prochaines années, la remise en état des balcons de la façade sur cour de l'immeuble du 46-50 rue Poussin (75016 PARIS).

Cette remise en état doit comprendre aussi bien les dalles des balcons que les garde-corps métalliques des balcons.

Sur les dalles de balcon seront effectués les travaux de maçonnerie nécessaires (surface, rive et sous-face). Toutes les dalles devront être ensuite protégées par une véritable étanchéité en résine avec adjonction d'un larmier métallique de rejet d'eau en rive. Pour appliquer cette résine, tous les carrelages privatifs devront être supprimés.

Les garde-corps métalliques devront être entièrement inspectés par un serrurier. Tous les scellements des mains courantes et des pieds seront traités. Toutes les pièces métalliques qui sont en état de décomposition de rouille seront remplacées à neuf à l'identique. Ensuite, l'ensemble des garde-corps des balcons devront être protégés par une peinture.

Ces travaux de maçonnerie, de serrurerie, d'étanchéité et de peinture ne peuvent être réalisés qu'à partir d'un échafaudage métallique de pied réglementaire de toute hauteur. C'est la raison pour laquelle, il serait préférable d'effectuer ces « travaux de balcons » au moment du « ravalement complet de la façade sur cour ».

En attendant ces travaux de « rénovation de balcons » ou bien de « ravalement complet », Il faut faire effectuer tout de suite une nouvelle « purge de sécurité » de l'ensemble de la façade par une entreprise de cordistes.

LA TOITURE DE L'IMMEUBLE

Constatations

La toiture de l'immeuble comprend une couverture en zinc et des souches de conduit de fumée et de ventilation en maçonnerie. La couverture repose sur une charpente en bois.

La couverture de l'immeuble est en zinc de type à ressaut (ou à décrochement). Coté rue, cette couverture possède une sorte de « Banquette en contrebas », d'environ 1,00 m de large, avec entablement et gouttière.

Côté cour, la couverture se termine par un « petit brisis » d'environ 0,50 m de longueur en zinc, une gouttière à l'anglaise et un entablement.

Les souches sont composées de boisseaux en terre cuite avec enduit ciment. Elles sont surmontées par un couronnement et un aspirateur statique préfabriqués en béton moulé. Elles contiennent des conduits de fumée ou bien des conduits de ventilation.

Les combles ne sont pas accessibles. La hauteur entre le plancher des combles et la sous face de la couverture est très peu importante. Elle varie d'environ 0,60 m de hauteur à zéro.

L'immeuble possède au dernier étage, côté rue et côté cour, un retrait de façade avec un balcon filant côté rue et en 3 parties côté cour. Ces balcons du dernier étage sont importants car ils permettent la rénovation de la couverture en posant un simple échafaudage métallique de balcon (avec une sapine d'accès côté cour). Ainsi, la copropriété ne sera pas obligée de poser un échafaudage métallique de pied complet à partir du sol de la cour ou du trottoir de la rue.

Sur la toiture de l'immeuble, il a été constaté les dégradations et les défauts suivants :

- * La présence d'objets divers dans les combles à proximité des accès.
- * La présence de quelques gravats et détritux divers en toiture.
- * La présence d'anciennes réparations (PAXALUMIN, pièces neuves soudées, etc...).
- * Quelques petits trous, ou fissures ou cassures dans le zinc.
- * Des zones de gouttières encombrées.
- * Des crapaudines vétustes ou manquantes.
- * Quelques chatières déformées.
- * Quelques couvre-joints mal fixés.
- * Une présence de rouille sur l'encadrement des châssis.
- * La présence de vitrages clairs sur le châssis de l'accès toiture.
- * Des zones de solins ciment fissurés et ouverts.
- * Des éléments des aspirateurs statiques préfabriqués en béton moulé mal fixés.

La couverture en zinc de l'immeuble est ancienne mais encore en état d'usage. Le zinc est piqué. La trame du voligeage (ensemble des planches légères de sapin qui forme un platelage destiné à recevoir le zinc) commence à se deviner sous le zinc.

Lors de la visite, il n'a pas été signalé de fuite quelconque.

Le zinc avait été recouvert, il y a quelques années, par un vernis de protection, type vernis BOLLORE, afin de prolonger sa durée de vie.

Il existe des zones de zinc assez récentes qui ne sont pas recouvertes de vernis de protection. Il existe également des traces de réparations (PAXALUMIN, pièces neuves, soudures, etc...)

Conclusions

Il faudra envisager, dans les 5 à 10 prochaines années, de procéder à la rénovation complète et à l'identique de la totalité de la couverture en zinc y compris le ravalement des souches en maçonnerie, de l'immeuble du 46-50 rue Poussin (75016 PARIS).

Il faudra, bien sûr, profiter de ces travaux de toiture pour créer une véritable isolation thermique efficace et réglementaire de la toiture.

En attendant cette rénovation complète, il faut faire effectuer tout de suite par une entreprise de couverture, une vérification totale de la couverture et une réparation provisoire de tous les petits défauts apparents.

Cette intervention d'une équipe de couvreur à la ceinture de sécurité comprendrait les travaux suivants :

- * La vérification de la totalité de la couverture zinc côté rue et côté cour.
- * Le nettoyage des combles (à proximité des accès) et de la totalité de la toiture (couverture, souches et gouttières).
- * La pose de crapaudines neuves à toutes les évacuations.
- * Le redressement au mieux des gouttières déformées.
- * Le redressement au mieux des chatières (ventilation de la toiture) déformées.
- * La refixation de quelques couvre-joints avec des clous à calotin.
- * L'application d'anti-rouille sur l'encadrement des châssis.
- * La pose de vitrages armés réglementaires sur le châssis de l'accès toiture.
- * La pose de «rustines» de PAXALUMIN (produit bitumineux avec une protection en aluminium) sur les défauts du zinc (trous, ou fissures, ou cassures, ou soudures anciennes, ou anciennes réparations déchirées, etc... sur le zinc).
- * La «purge» des éléments dangereux des souches en maçonnerie.
- * La pose de «rustines» de PAXALUMIN sur les défauts des souches (zones de solins ciment fissurés et ouverts, fissures sur couronnement).
- * Collage complémentaire et efficace des aspirateurs statiques préfabriqués en béton moulé.
- * Vérifier que les bouches de ventilation naturelle des combles côté rue sont bien dégagées.
- * Etc..... (Liste non exhaustive)

Les travaux de rénovation de la couverture de l'immeuble nécessitent obligatoirement la pose d'un échafaudage métallique réglementaire.

Or, il se trouve que l'immeuble possède sur les deux façades un balcon en retrait au 6^e et dernier étage. Cela permet de mettre en place un «échafaudage métallique de balcon» au 6^e étage sur les deux façades pour effectuer les travaux de rénovation de la couverture.

Mais on peut aussi profiter des travaux de ravalement de la façade sur cour pour diminuer ainsi le coût des échafaudages de couverture

LISTE DES DOCUMENTS JOINTS A L'AUDIT

- * Le dossier des 3 plans de l'immeuble 42 x 29,7 cm (RDC, 1/2/3/4/5 étages & 6^e étage)