

2 DESCRIPTION DES OUVRAGE. ETAT & ANALYSE, PRECONISATIONS

Bâtiment garage, non concerné

2.0 COUVERTURE

2.01 Couverture sur 6^e étage

Couverture zinc en appentis avec retombée côté cour, avant-corps des escaliers en croupe, banquette séparée côté rue.

Charpente bois composée de pannes sur refends et poteaux + chevrons. Couverture sur tasseaux à 3 ressauts ; constitution des ressauts par contre-panne, à vérifier.

Ligne de souches sur refend central à mi-largeur, avec importantes besaces à l'arrière.

Banquette traitée à tasseaux avec gouttière anglaise sur entablement. Appentis avec gouttière anglaise sur entablement, sous retombée côté cour, traitée avec coulisseaux.

Croupes évacuées par gouttière pendante sur entablement.

1 accès à la toiture depuis escalier A par châssis parisien.

1 accès au comble par châssis parisien sur travée côté rue.

Les souches sur couverture sont des souches de ventilation en ciment, aspirateur statique + déflecteur SEBICO en tête.

Les 2 souches pour conduits de fumée sont en brique indépendantes de la couverture, avec échelle + plate-forme d'accès pour la souche Est.

Présence de 2 mâts antennes TV + 3 paraboles.

Le comble est de faible hauteur, 0,30 à 1,20 m env., ventilé par chatières + ouverture en façade continue. Il est encombré de gravats et objets divers près de l'accès par escalier A. Il comporte des canalisations diverses : chauffage, électricité.

ETAT & ANALYSE

Etat général de la couverture zinc : usage avancé, déclarée sans fuite par la Copropriété mais assertion à vérifier après fortes précipitations car quelques traces suspectes sur bois. Entretien général correct.

Parties refaites récemment :

- avant corps esc. B sauf entablement et gouttière (ce qui est regrettable),
- retombée côté cour compris gouttière et entablement,
- têtes des murs séparatifs Est,
- divers solins.

La réfection de la couverture (hors parties refaites, ci-dessus) n'urge pas, elle pourra être prévue avec le ravalement rue qui fournira l'échafaudage nécessaire ; côté cour, un échafaudage sur balcon du 6^e sera suffisant sauf pour les avant-corps au-dessus escaliers A et B. Donc, sous réserve de contrôle après fortes précipitations :

- Nécessité de petit entretien courant : couvre-joints, solins et joints, etc. ;
- Opportunité, si façade cour échafaudée de pied, de refaire les parties nécessitant cet échafaudage côté cour :

avant-corps escalier A en totalité, compris châssis d'accès
entablement et gouttière sur avant-corps escalier B ;

- En option, opportunité d'appliquer une peinture de protection sur zinc pour prolonger la vie de la toiture .

L'isolation thermique du plafond des appartements du 6^e étage peut être réalisée assez simplement par soufflage de laine de roche incombustible sur plancher comble après :

- Révision de la couverture,
- Création d'accès au comble pour permettre soufflage,

- Débarras.

Après isolation, les canalisations ne seront plus visibles.

Les accès créés peuvent rester permanents ou non.

L'efficacité de cette isolation est bonne et doit permettre un meilleur équilibre du chauffage collectif du bâtiment.

Etat des souches ciment :

- Généralement correct avec :

Quelques éléments fissurés mais colmatés,

Mousse sur certains couronnements,

La plupart des déflecteurs sur couronnements SEBICO sont déjà déposés, ce qui est plutôt favorable, car ces éléments présentent risques de chute en cas de tempête,

Solins mortiers entretenus.

- Opportunité de ravalement avec reprise maçonnerie + traitement anti-mousse à l'occasion du ravalement de la façade cour. En option, peinture minérale.

PRÉCONISATION sous réserve de couverture zinc vérifiée non fuyarde

- Créer accès (permanents ou non), pour mise en place isolation soufflée,
- Débarras comble,
- Isolation par projection de laine de roche,
- Révision + réfection partielle couverture,
- Révision maçonnerie + antimousse sur souches,
- Option : peinture des souches,
- Option : peinture type Bolloré sur ensemble couverture sauf banquette côté rue

2.02 Autres couvertures Voir ci-dessous.

2.1 FACADE COUR

La façade cour est réservée aux pièces de service et à partie des chambres des appartements.

A RCH sont les locaux de la Poste.

2.11 Terrasses et balcons

La façade cour présente :

- retraits au 6^e étage devant appartements traités en terrasse d'attique accessible ;

- avancées à RCH côté Ouest pour :

- accès B et bureau de Poste (terrasse accessible)

- abri cycles Poste (terrasse inaccessible).

Ces retraits et avancées sont couverts par étanchéité asphalte posée vraisemblablement dans les années 70 en réfection d'une couverture plomb qui reste encore côté rue au 6^e étage devant l'appartement 6AD en attique. L'asphalte est un asphalte rouge comprenant une forte proportion de sable et gravillons.

On constate un relevé engravé contre les façades : il semble que ce relevé ne corresponde qu'à un talon ciment, vérification à faire par sondage. Ce talon a été peint sur travée B au 6^e étage.

Les eaux sont récupérées par gouttière zinc à l'anglaise sur entablement.

Il n'existe pas de bande métallique à l'égout.

Certaines terrasses ont été revêtues de :

- carrelage, 6AG ;

- parquet bois ou bois de synthèse, 6AD (qui réduit sous 1 m la hauteur de protection réglementaire du garde-corps).

La façade cour est reliée côté Est à :

- avancée pour abri de l'escalier d'accès aux caves, liée aux garages (hors diagnostic).

Cette avancée est couverte en chape d'étanchéité finition granulés avec relevé contre mitoyen et comporte cunette d'évacuation non étanchée (le garage est couvert en asphalte avec relevés récents en chape et chéneau béton étanché).

Les balcons du 5^e, qui reçoivent directement la pluie, ont reçu à juste titre dans les années 70 env., une protection par asphalte. Il n'y a pas de relevés et les eaux ne sont pas récupérées. Sur la travée B, il existe une bande plomb + cuivre en rive d'égout.

Le sol des autres balcons est traité en chape ciment ; les eaux ne sont pas récupérées. Les dalles balcons sont en béton armé sans joints lyre de fractionnement.

Les garde-corps des terrasses et balcons sont en acier peint, montant en plat droit ou coudé (pour 5^e et 6^e), 2 lisses en tube (3 pour 5^e et 6^e), et panneaux en cadre grillagé : grillage à fil ondulé, maille carrée. Les montants des terrasses comportaient en pied des chapeaux de protection du relevé de la couverture plomb : ils ont souvent disparu.

Les montants des balcons (et non pas des terrasses) comportent une jambe de force en pied scellée sur dé ciment qui réduit la hauteur de protection. Les montants étaient d'origine tous scellés dans dalle.

Les garde-corps G6A et G6AB ont été déplacés vers la rive d'égout de 30 cm environ (photo), ce qui n'a pas été fait pour l'ensemble G6B. Pour cela, ces ensembles G6A et G6AB ont été modifiés avec platine boulonnée au travers de la dalle (photo).

Les ensembles de garde-corps sur cour d'une longueur de 9 à 12 m env. ne comportent aucun dispositif de dilatation. Les lisses étaient scellées dans les façades ; cela occasionnait l'éclatement des scellements pour les garde-corps des 5^e et 6^e, bloqués entre murs; en amélioration certains scellements ont été remplacés par des platines chevillées.

Les cadres des panneaux étaient constitués de montants en U laminés, traverses hautes et basses en U tôle pliées, fixés dans les montants et lisses.

Des séparations de balcon en cadre grillagé existent sur travée AB.

ETAT & ANALYSE

Etat des échanchéités :

- pas d'infiltrations signalées dans les appartements,
- petites infiltrations par platines boulonnées mais arrivant à l'extérieur des appartements,
- les nez de balcons ne comportent pas de bande métallique d'où salissures,
- les seuils des portes-fenêtres ne sont pas conformes aux normes actuelles pour la hauteur de relevé.

La réfection des étanchéités en conformité avec les normes actuelles présenterait des difficultés difficilement surmontables vis-à-vis du piochage de l'asphalte et de la mise en conformité des relevés sous seuils des portes-fenêtres. Compte-tenu de l'état général non fuyard, seule une amélioration par système résine est raisonnablement envisageable : pose de bandes métalliques en rive d'égout à prévoir.

Revêtement carrelage recommandé vu l'entretien difficile des résines, en acceptant que les seuils restent non conformes aux normes actuelles.

L'échafaudage rend opportune la réfection des gouttières + entablement zinc ; donc il est possible de reporter cette réfection pour le 1^{er} étage pour cause budgétaire.

Etat des asphaltes sur balcons du 5^e étage : semblable à étanchéité ci-dessus.
Même remarque pour réfection sauf que les normes d'étanchéité ne sont pas d'application obligatoire. La récupération des eaux en rive est à prévoir pour protection des balcons en dessous.

Etat des sols des autres balcons :

- chape souvent polluée par les mousses et algues avec infiltration en rive à la jonction entre chape et renformis de rive créant éclatement de la rive et infiltration par fissures de la dalle, les éclatements en rive affectant surtout les 2^e et 3^e étages ;
- dés ciments en pied des garde-corps souvent éclatés.

La solution consiste en l'application d'une résine avec profil métallique en rive et en option, récupération des eaux si difficultés de voisinage pour arrosage des jardinières.

Les garde-corps sont quasiment tous attaqués par la rouille au niveau des cadres grillagés. Une réparation pérenne implique de remplacer tous les panneaux par des panneaux neufs thermolaqués en usine ; ces panneaux peuvent alors être différents pour meilleur prix ou pour autre transparence. Cela a un coût de l'ordre du remplacement à neuf par garde-corps alu simple. Si le budget n'est pas disponible, il faut penser à un remplacement partiel avec aspect identique à l'existant, possible mais cher. Les panneaux laissés en place seront traités sans garantie par produit convertisseur de rouille type RUSTOL ; le budget disponible déterminera le nombre de panneaux remplaçables, une proportion de 1/5 semblant un minimum.

PRÉCONISATION *Terrasses accessibles 6e étage :*

- *entretien étanchéité par application d'une résine + carrelage en option,*
- *réfection gouttières zinc + entablement,*
- *entretien garde-corps.*

Terrasse accessible et inaccessible 1er étage :

Entrée B + Poste avec abri cycles Poste

Même traitement que 6e étage ou, si budget non disponible, possibilité de reporter (accès par échafaudage simple) :

- *entretien étanchéité par résine + carrelage en option,*
- *réfection gouttière en option,*
- *entretien garde-corps.*

Terrasse inaccessible 1er étage : abri sur descente cave

Néant.

Balcon 5e étage :

- *entretien étanchéité par application d'une résine + carrelage en option,*
- *récupération des eaux en rive,*
- *entretien garde-corps.*

Balcons courants :

- *résine sur sol + carrelage en option,*
 - *bande de rive métallique + récupération des eaux en option,*
 - *entretien garde-corps.*
-

2.12 Murs et baies

Les murs des façades sur cour sont maçonnées en brique pleine type Vaugirard alors qu'ils sont en pierre sur rue et en pignons ; les entourages des baies, les poteaux, la structure des escaliers, les dalles des balcons et terrasses, les bandeaux sont en béton armé enduit au ciment.

Les baies des escaliers comportent un remplissage en résille béton, vitrée en verre coulé. Les autres baies comportaient des menuiseries bois peintes d'origine avec fermetures par persiennes bois verni d'origine pour les pièces principales, et grilles pour le bureau de Poste et, en ajout, pour certaines baies des appartements.

Les portes d'accès aux escaliers A et B sont en acier et vitrées.

ETAT & ANALYSE

L'état des bétons et maçonneries est généralement bon avec des éclats et fissures limités :

- éclat des nez des dalles des balcons (voir ci-dessus),
- fissuration des dalles balcon
- éclatement du scellement dans murs de certains garde-corps balcons
- fissure en tête souche Est
- encrassement général des peintures sur maçonnerie ; moindre encrassement des briques,
- peinture sur garde-corps, nécessaire,
- peinture sur menuiserie et vernis sur fermetures, suffisant à nécessaires ; dito pour peinture sur portes escaliers et grilles.

Pas d'infiltration recensée ou signalée d'infiltration par les maçonneries de brique.

Vu la nécessité d'installation d'un échafaudage de pied, il faut prévoir le nettoyage et ravalement des façades.

L'éclairage entre porche et entrée B est à améliorer.

<i>PRÉCONISATION</i>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>lavage Karcher général,</i> - <i>réparation des bétons au mortier adjuvanté,</i> - <i>traitement des fissures,</i> - <i>réparation des maçonneries dont cheminée Est,</i> - <i>peinture des maçonneries,</i> - <i>(entretien privatif des fenêtres et fermeture),</i> - <i>peinture et vernis des menuiseries bois,</i> - <i>peinture des garde-corps et grilles, porte escalier B,</i> - <i>(peinture porche d'entrée non nécessaire)</i> - <i>amélioration de l'éclairage</i>
-----------------------------	---

3 SYNTHÈSE

Les travaux préconisés, avec échafaudage de pied sur cour, permettront :

- EN COUVERTURE, de prolonger la vie de la couverture zinc existante, de faire des économies de chauffage collectif et en améliorant le confort thermique des appartements du 6^e, permettant également un meilleur équilibre du chauffage des différents niveaux.

SUR FACADE COUR, de valoriser l'immeuble en le nettoyant et en rénovant l'ensemble des garde-corps et des nez de balcons ;

ARCHITECTES bernard Comte

POU-DIASI

6

SUIVANT ESTIMATION INDICATIVE CI-JOINTE pour travaux en 1 seule tranche.

POUR POURSUIVRE, la Copropriété indiquera les options qu'elle retient pour étude.

Textes de référence - *DTU 43.5 Réfection des étanchéités des toitures-terrasses*
- *Arrêté du 31/01/86 modifié relatif à la Sécurité des bâtiments d'habitation.*

Paris, ce 31 mai 2011

Bernard Comte