



Envoyé en préfecture le 25/06/2024

Reçu en préfecture le 25/06/2024

Publié le 25/06/2024

ID : 030-243000593-20240619-DL2024_06_92-DE



AGENCE TOURDIAT GESTION
A l'attention de M. Damien CASTERAS
33, rue de Sauve
30 000 NÎMES

Nîmes, le 07 novembre 2023
N° affaire BEE : 0063BEE22

RAPPORT D'ANALYSE POUR LA RÉFECTION DES FAÇADES ET DES CHÉNEAUX DE LA RÉSIDENCE LE VALVERT

Maitrise d'Ouvrage :	<u>Copropriété Résidence Le VALVERT 160, rue de la Condamine à Vauvert</u>
Syndic de copropriété :	Agence TOURDIAT, représentée par M.Casteras
N° dossier syndic :	--
Nature des travaux :	Réfection des façades, chéneaux, aménagement de protection solaires et pose d'ITE
Nature de la mission :	Mission Étude, avant travaux avec demande administrative, Réalisation du dossier de consultation des entreprises (rédaction, consultation et analyse), puis suivi de travaux

Cadre de l'intervention :

Le présent rapport est réalisé à la demande de l'agence TOURDIAT syndic de la résidence Le VALVERT situé au 160 rue de la Condamine, à Vauvert suite à leur demande concernant :

La réfection des façades ainsi que la pose d'une isolation thermique extérieur,
La réfection des chéneaux,
Ainsi que l'aménagement de différentes protection solaires.

La résidence est organisée en forme d'arc de cercle avec un parking à l'arrière accessible depuis la rue. L'ensemble se compose de 5 corps de bâtiments allant de 1 à 3 étages avec en tout 5 lieux d'accueil de public ainsi que d'une coursive sur tout le long de la façade principale de la résidence.

Dans les désordres majeurs visibles sur les façades principales, on constate des coulures sous les chéneaux ainsi qu'en façades, des fissures dans les angles des linteaux des menuiseries ainsi qu'un enduit sale en pied de façades

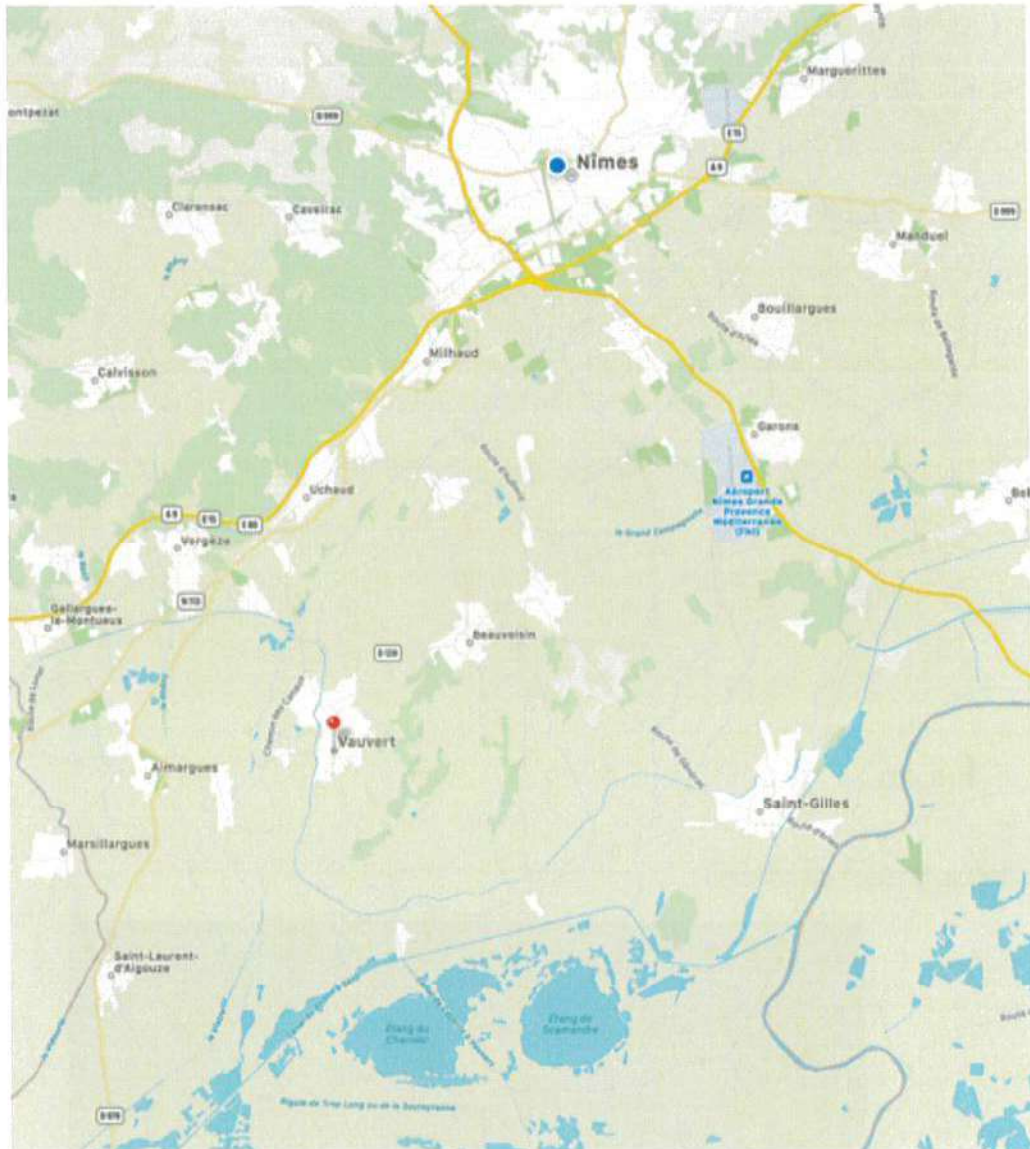
Les façades arrière de la résidence présentent les mêmes désordres avec un état de dégradation plus important.

SOMMAIRE

01- Localisation de l'immeuble :	3
02- Définition des zones :	5
02 – États des façades – Constats :	6
a- Façade Boucherie et Pâtisserie.....	6
b- Façade Communauté de Commune de la Petite Camargue.....	7
c- Façade Banque Populaire du Sud.....	9
d- Façade agence immobilière.....	15
e- Façade Police municipale.....	17
f- Façades arrière de l'immeuble.....	18
g- Façade sud, cour arrière.....	19
h- Pignon Sud, boucherie.....	23
03 – Conclusion et préconisations :	25
04 - Préconisations pour l'ensemble de la résidence :	26

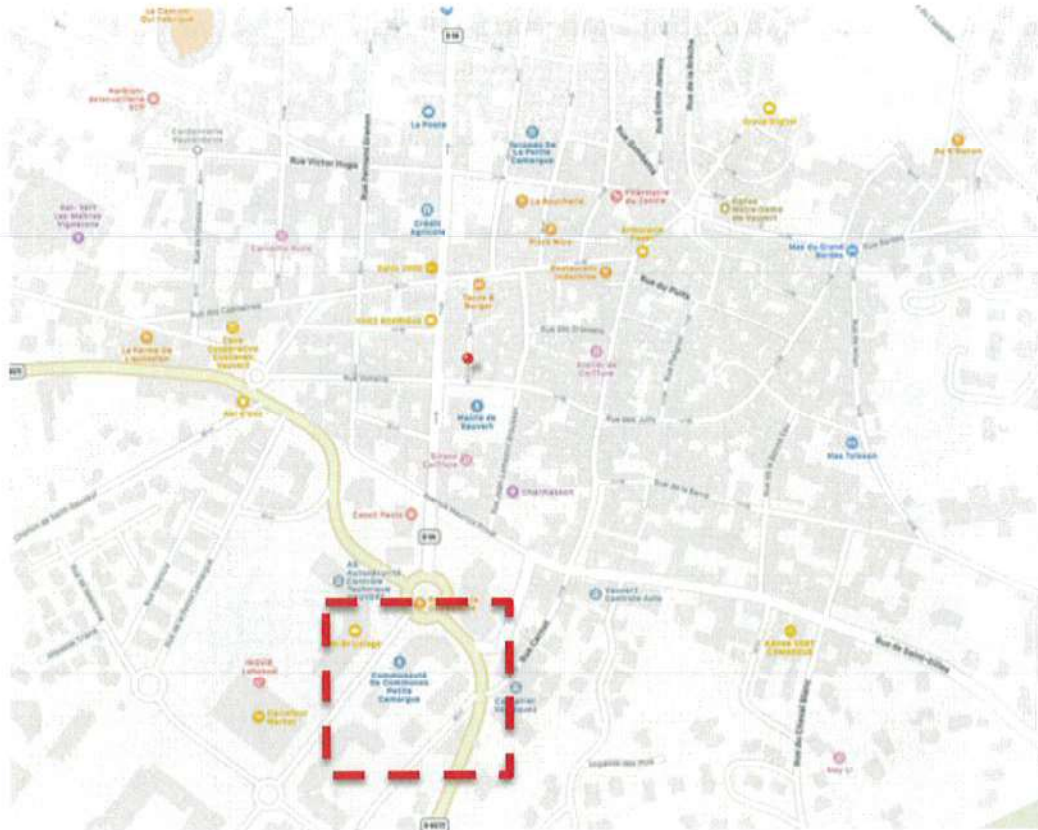
01- Localisation de l'immeuble :

Ville de Vauvert / grande agglomération la plus proche : Nîmes



I **NORD**

Ville de Vauvert :



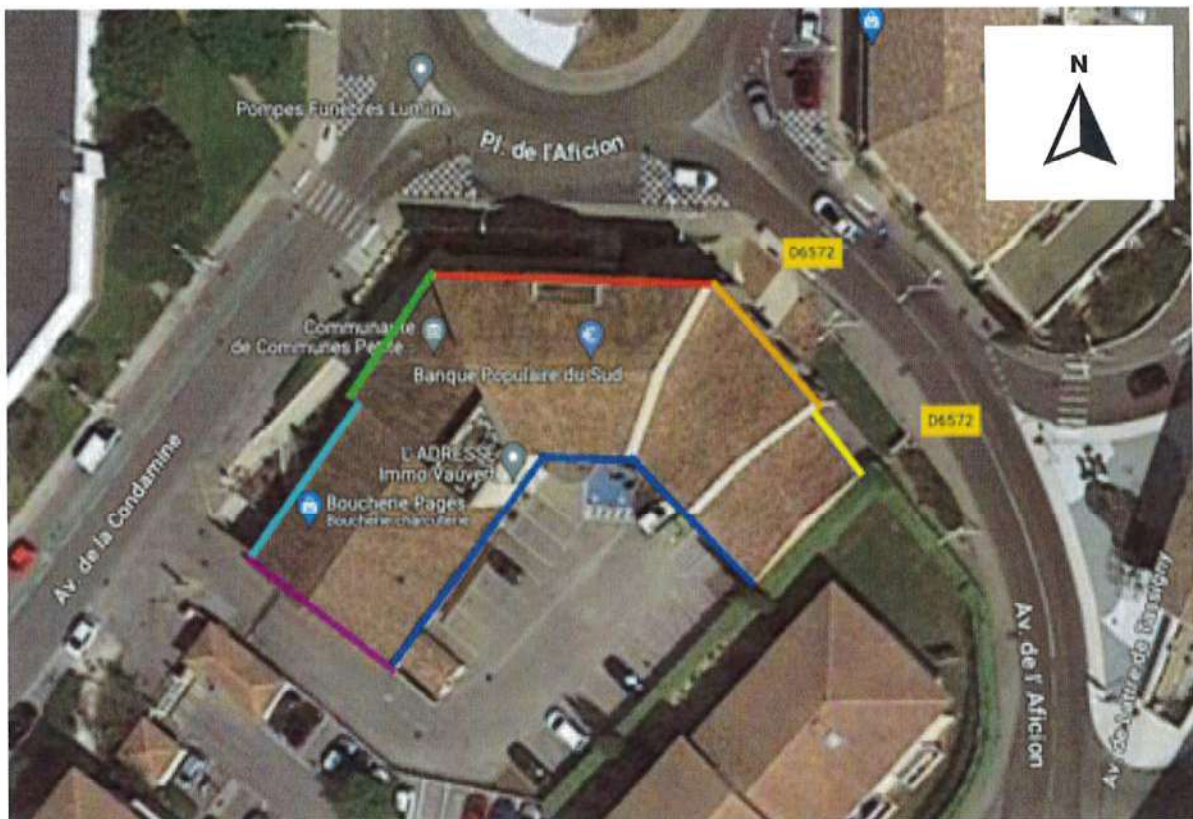
I NORD

Vue depuis la place de l'Aficion :



02- Définition des zones :

- Façade Boucherie et Pâtisserie – Av de la Condamine
- Façade Communauté de commune de Petite Camargue – Av de la Condamine
- Façade Banque Populaire du Sud – Place de l'Aficion
- Façade Immo Vauvert – Av de l'Aficion
- Façade Police municipale – Av de L'aficion
- Façade arrière de la résidence
- Pignon Sud Boucherie

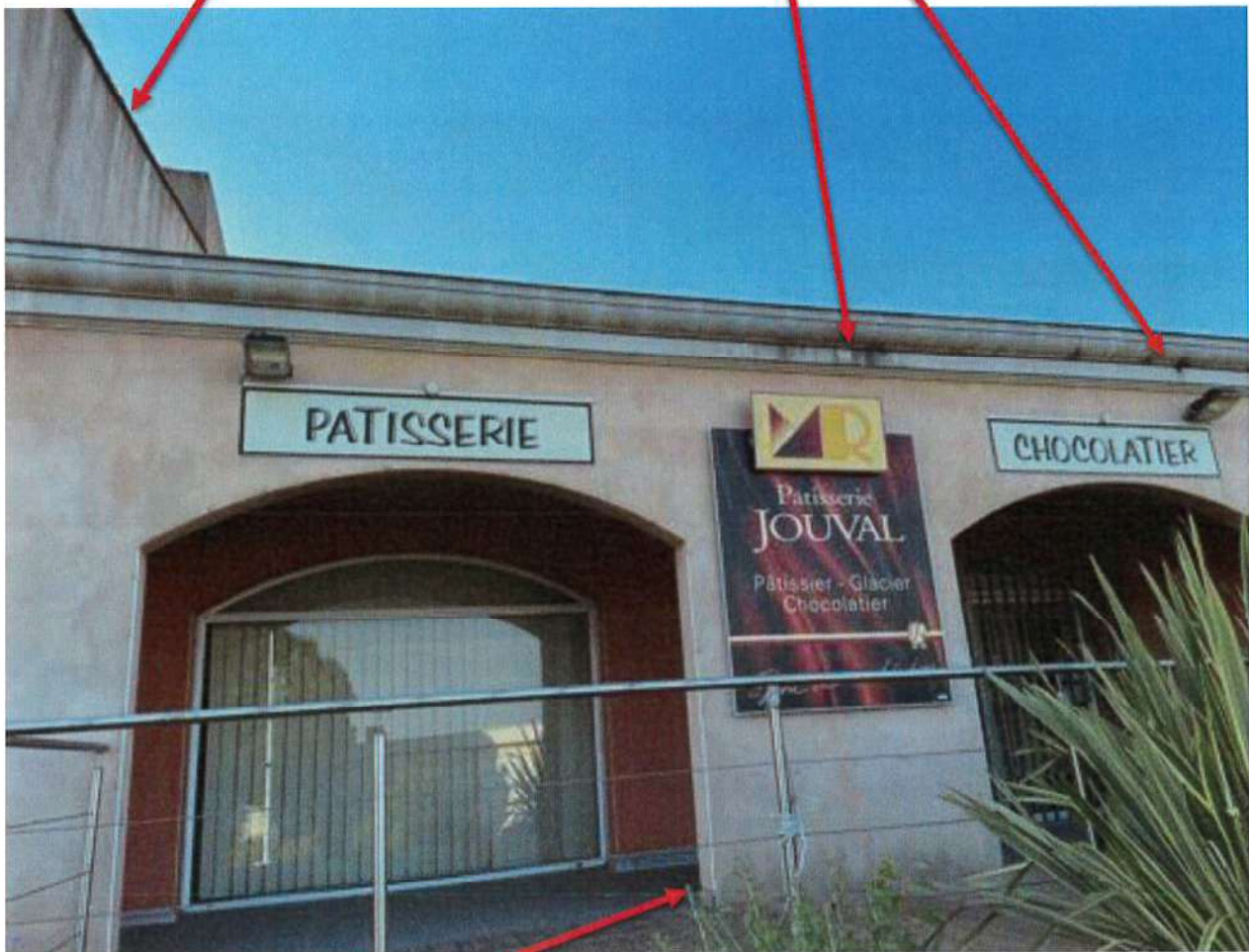


02 – États des façades – Constats :

a- Façade Boucherie et Pâtisserie

Coulures au niveau des
tuiles de rives

Coulures sous les
corniches abritant les
chéneaux



Partie d'enduit manquant en
pied de façade, usure par
projection d'eau

b- Façade Communauté de Commune de la Petite Camargue

Façade orientée plein Ouest

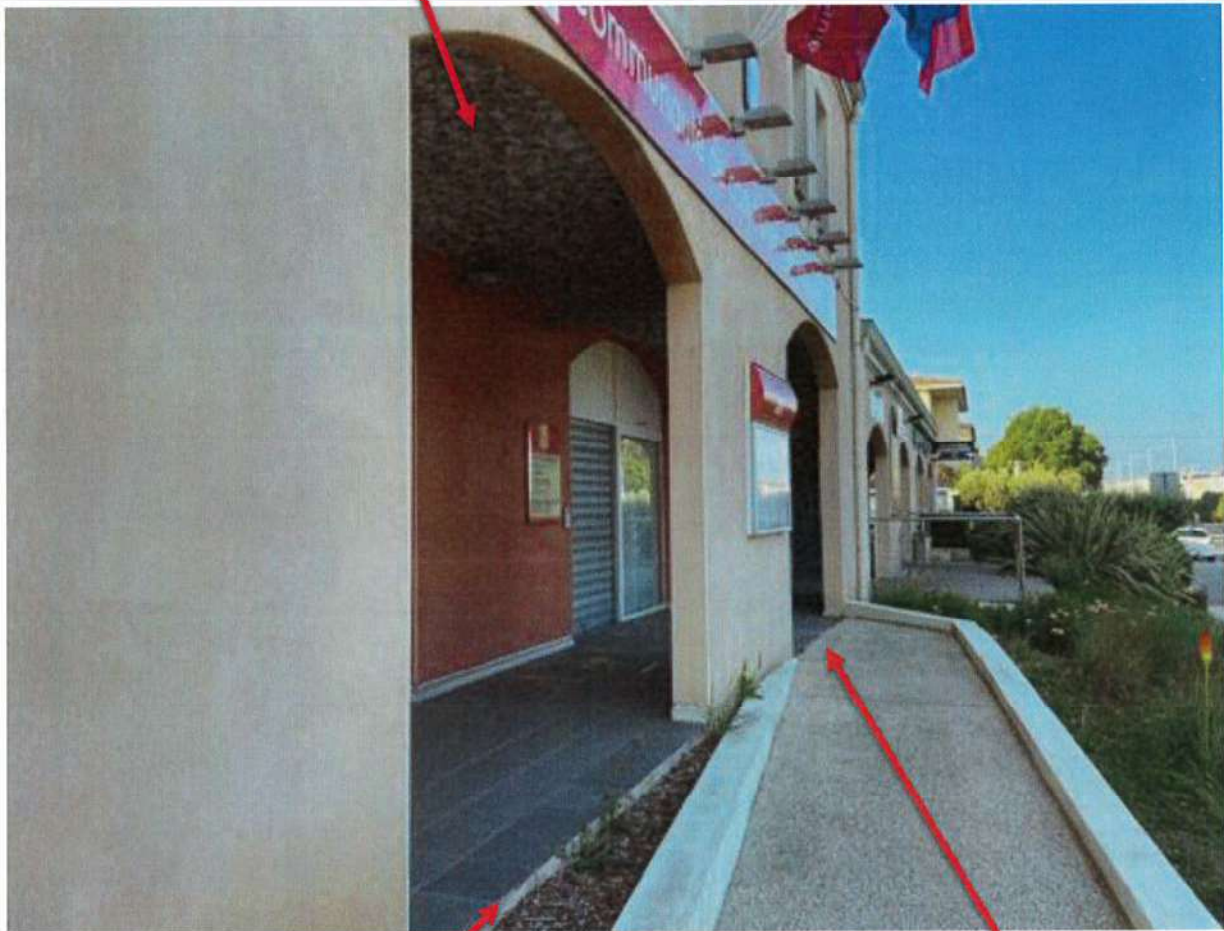
Coulure sous les chéneaux

Coulure sous rive de toiture



Traces de projection d'eau en bas des murs

Sous-face de la dalle recouvert de
flocage isolant



Nez de dalle à nue et carreaux cassés
sur la tranche

Pousse de végétaux entre les
carreaux de la coursive et la
rampe PMR – défaut d'entretien

c- Façade Banque Populaire du Sud

Traces en sous face des encadrements ainsi que sur les chapiteaux, il manque une couvertine sur les parties supérieures



Éclairages différents sur toutes les façades suivant le commerce ou les bureaux, pas d'homogénéité

Salissures en bas de piliers

Mousse sur les marches d'accès
Défaut de réglementation, les premières et dernières contremarches ne sont pas contrastées du reste

Coulures sous chéneaux,
défaut d'étanchéité des
chéneaux

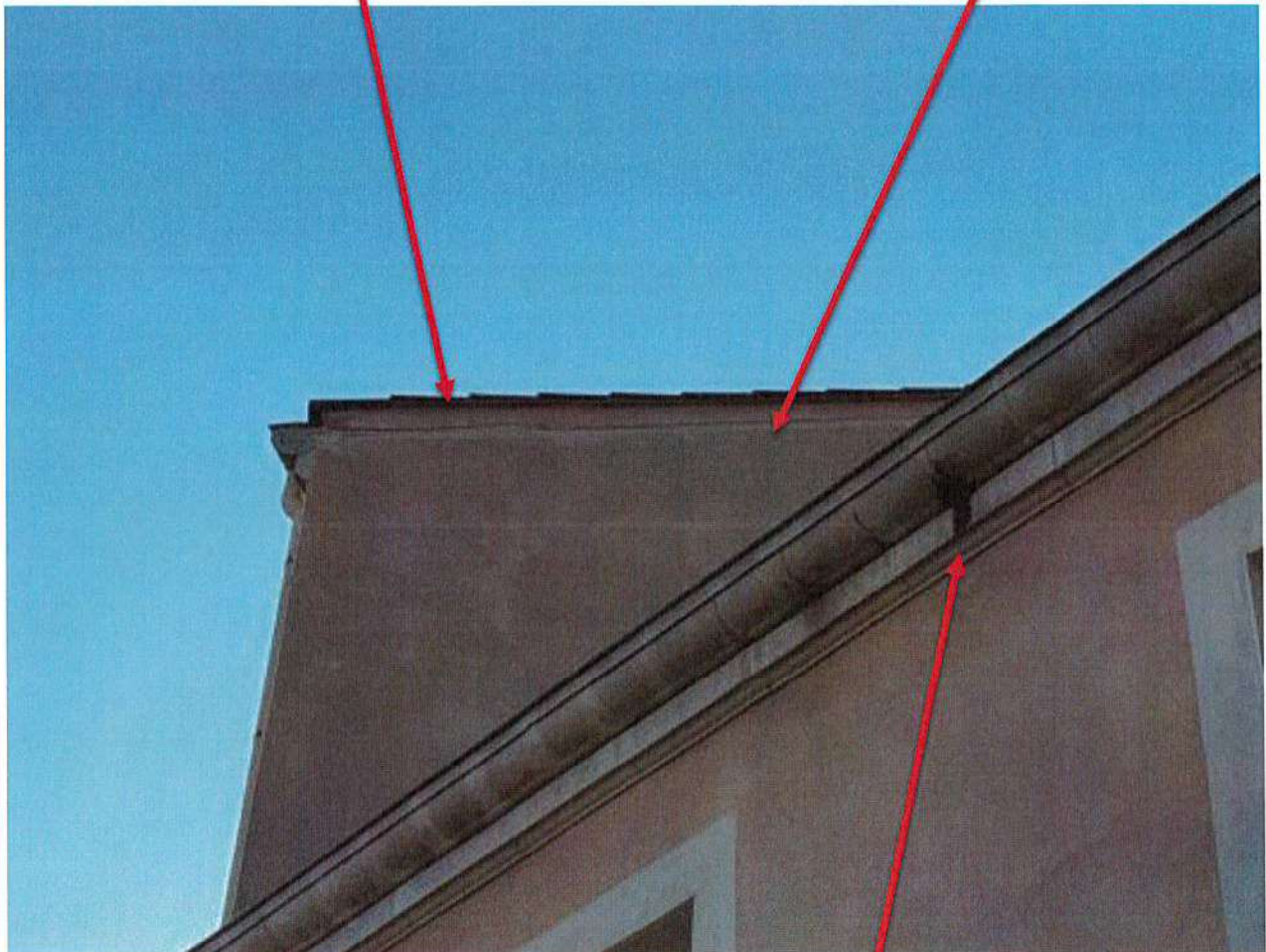
Coulures sous les appuis de fenêtres,
pas de profil formant goutte d'eau



Coulures sous couronne de pilier

Rive maçonnée en toiture, phénomène de coulures en façades car il manque un profil goutte d'eau ou une double rive maçonnée

Nette fissure au niveau de la rive côté Communauté de commune – possibilité d'infiltration d'eau de pluie



Pignon Ouest de la Banque Populaire du Sud

Coulures dues au défaut d'étanchéité des chéneaux et au passage important d'eaux de pluies

**Coulures sous appuis de
fenêtres des menuiseries**



Sur cette zone, les enduits sont globalement en bon état, on ne distingue que des changements de coloration en raison des UV et des pluies

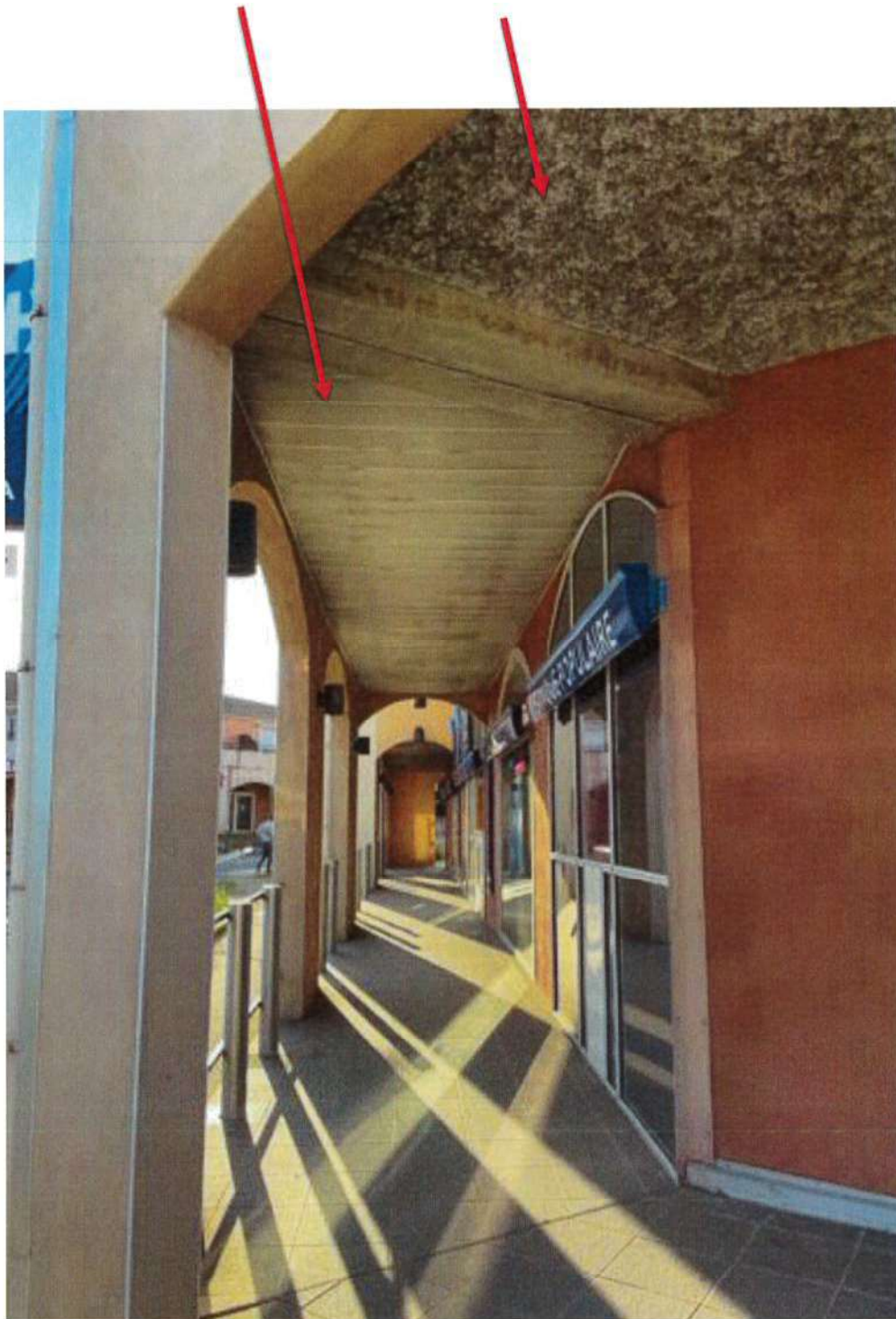


Ouvrage en béton
réalisé pour
canaliser les eaux
de pluie en pied de
descente

Parvis non aménagé,
végétation sauvage
dans le gravier

Nez de dalle de la coursive à
nue
+ Couloirs des eaux de
ruissellement

Sous face hétérogène avec de nombreuses traces
Lames de bois, Lames de métal perforé, Flocage isolant
Aucune homogénéité dans les revêtements



Le flocage peut être isolant ou coupe-feu suivant les cas, il n'est pas conseillé de le laisser ainsi à l'air libre en extérieur car il peut se dégrader rapidement, et il est sensible à l'eau et surtout des particules volatiles peuvent s'en détacher

d- Façade agence immobilière

Petites coulures aux appuis de fenêtres des menuiseries



Dans l'ensemble, il n'y a pas de désordres majeurs sur cette façade

Rive maçonnée en toiture, nombreuses traces de coulures en façades. Là encore, il y a absence de profil goutte d'eau ou de double rive maçonnée



Chéneau en pierre non étanche, les coulures sont visibles

Défaut du chéneau, les eaux ne sont pas collectées convenablement en bas de pente et ruissellent sur la façade en RDC

e- Façade Police municipale

On distingue nettement les
simples rives en tuile sur
les toitures

Coulures sous chéneaux



Végétation sauvage en pied de murs

f- Façades arrière de l'immeuble

Coulures importantes sous chéneaux, défaut d'étanchéité là encore du chéneau en pierre



Coulures en façade, débordement du chéneau en PVC caché derrière le décor en pierre

On constate manifestement que les blocs de climatisation sont posés de manière sauvage, sans coordination entre les différents occupants

g- Façade sud, cour arrière

Pas de couverture en haut de l'acrotère, les eaux de pluie ruissellent et provoquent donc de nombreuses traces sur l'enduit

Très grosses coulures provenant à la fois des chéneaux et des fixations de l'escalier en façade

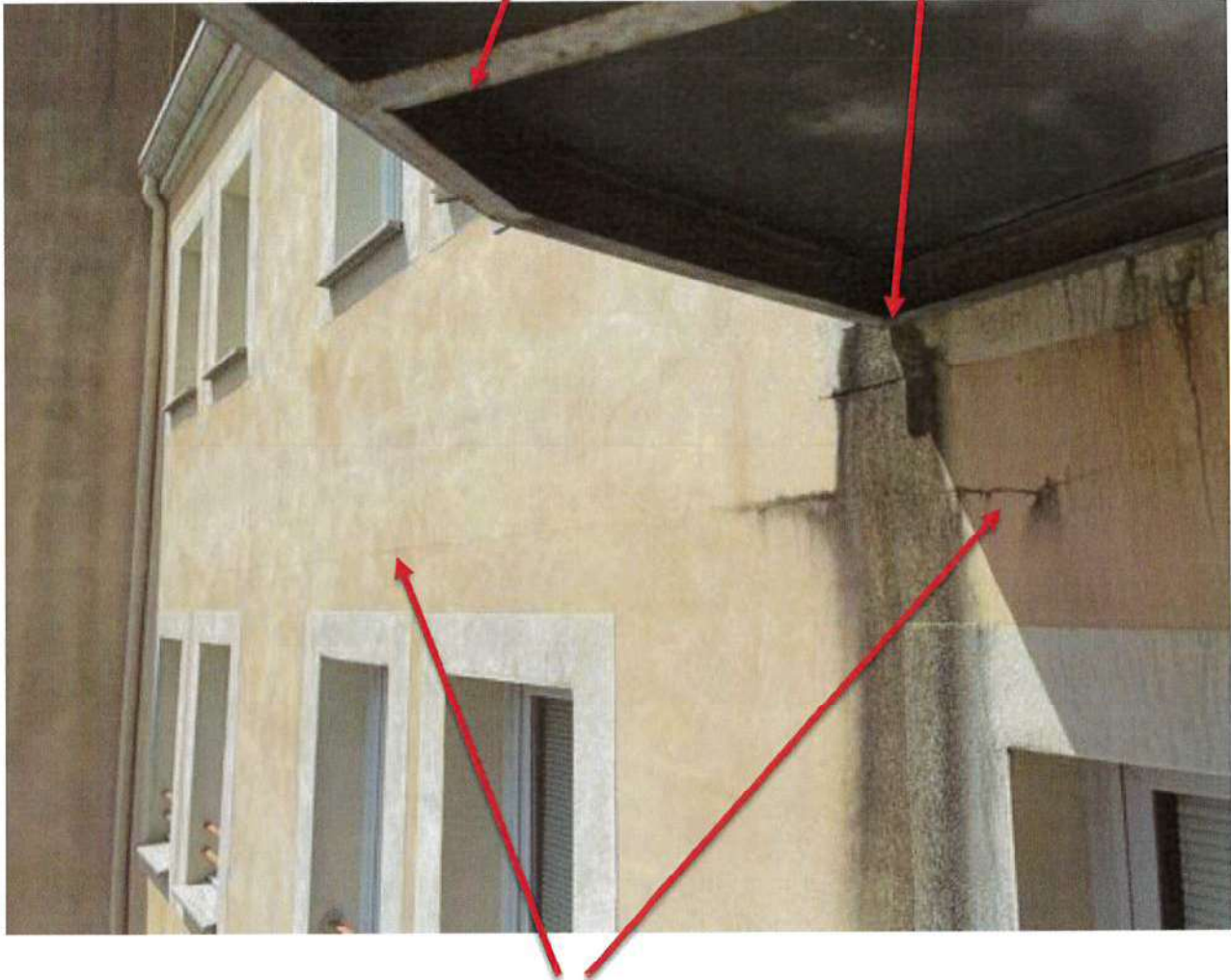


Toiture technique en terrasse cachée

Traces sous appuis de fenêtre des menuiseries

Façade arrière de la Banque Populaire du Sud

Plateforme de l'escalier de secours, en acier.
Nombreuses traces de rouilles et de coulures au
niveau des fixations.
Il y a de nombreux passages d'eau



Fissure horizontale de l'enduit.
Phénomène de « coup de sabre » au niveau de la dalle béton
de l'immeuble. La visibilité est renforcée par les infiltrations
d'eaux qui noircissent la fissure.

Le risque de décollage de l'enduit et d'infiltration à l'intérieur
est renforcé

**A nouveau, on constate une pose
sauvage des unités des climatiseurs**

**Coulure sous rive, de
l'appentis**



**Trace sous chéneaux, fuite
des chéneaux**

**Porte métallique dégradée
par l'usage répété et les
livraisons avec chocs**

Façade arrière de la Pâtisserie

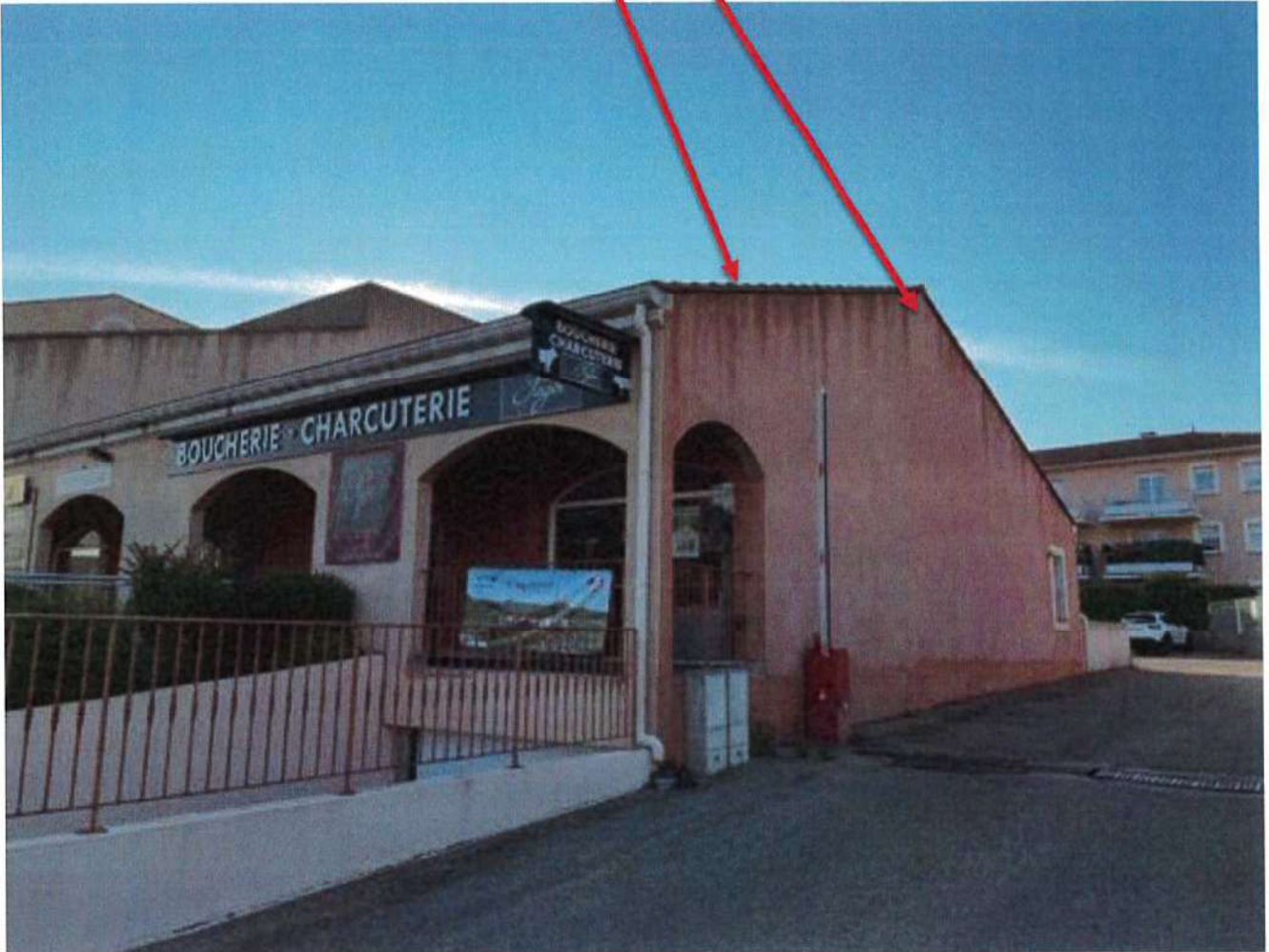


Traces d'humidité sous
chéneaux

Rouille sur la
ferronnerie

h- Pignon Sud, boucherie

Rive maçonnée en toiture, phénomène de coulures en façades



Rive maçonnée en toiture, phénomène de coulures en façades. Comme sur les autres pignons, il n'y a pas de profil goutte d'eau ni de double rive en tuile



Ventouse murale posée sans sa collerette de protection, L'humidité ne sera pas collectée et cela va provoquer des traces et des coulures sur la façade

Fissure dans l'enduit au niveau du linteau

03 – Conclusion et préconisations :

Comme présenté dans ce rapport, photos à l'appui, nous avons constaté de nombreux désordres sur les façades qu'ils soient du côté de l'avenue de la Condamine ou bien du côté du parking de la résidence. Nous pouvons dresser le bilan suivant.

a- Façades, avenue de la Condamine :

Au niveau des façades du côté de la rue principale, les phénomènes visibles sont les multitudes de coulures sous les chéneaux principalement, mais aussi au bas des appuis des fenêtres.

Une importante trace est visible au niveau des bureaux de la Police Municipale, cette coulure prend toute la hauteur de la façade, cette pathologie apparait suite aux passages d'eaux de pluie de manière récurrente du fait d'une mauvaise étanchéité provoquant un passage d'eau sur les façades de façon anormale.

On constate que l'enduit de façade présente une dégradation en pied de façade avec par endroit des morceaux manquants (éclats) comme au niveau des piliers de la coursive. Ce phénomène provient de la projection de l'eau de pluie sur les pieds de façades qui par un grand nombre de répétition fini par dégrader et décoller l'enduit. Cela crée donc un risque d'infiltration.

Concernant la coursive, on constate que la tranche de la dalle béton est visible, elle n'est carrelée que sur le dessus. Il n'y a aucune protection sur le nez de dalle ce qui signifie que la dalle n'est pas protégée contre les infiltrations de l'environnement extérieur. On rappelle que le béton seul n'est pas étanche à l'eau.

Le plafond de la coursive est composé de différents matériaux : des lames en bois, des lames en acier perforé ainsi que d'un flocage isolant, le tout étant dans un état de saleté assez important et démontre un manque total d'entretien. De plus, le flocage isolant est une matière qui libère des poussières et des fibres volatiles, il n'est pas conseillé de le laisser à l'air libre sans protection.

Pour revenir aux désordres sur les façades, outre les phénomènes de coulures et de non protection de la dalle, on constate par endroit en façade des fissures, que cela soit aux niveaux des linteaux des menuiseries ou des corniches. Elles ne sont pas importantes ou alarmantes mais le plus souvent le signe que le bâtiment a subi « une mise en place ». Cela est dû à des tassements de sols, l'usage et la vie du bâtiment. Nous n'avons pas décelé de pathologie importante. La seule fissure notable est celle horizontale en façade sud entre le second et troisième étage et elle correspond à la position de la dalle. Il est à noter que lors d'un ravalement ces fissures sont travaillées, reprises et rebouchées mais dans le temps elles réapparaissent en raison des mouvements du bâtiment.

Le dernier phénomène que l'on constate sont les rives maçonnées des toitures par endroit étant fissurées comme la rive de la Banque Populaire du Sud entièrement fissurée sur la longueur, mais aussi les nombreuses coulures visibles sous les rives de l'ensemble de la résidence.

Quelques pousses de végétation le long des façades ont aussi été constatées provenant d'un mauvais entretien de la coursive.

b- Façades arrière de la résidence :

Pour ce qui est des façades à l'arrière de la résidence, les mêmes pathologies sont à noter, parfois plus marquées.

Le principal phénomène ici étant les coulures au niveau de l'escalier de secours extérieur, on constate deux importantes traces en façade sur toute la hauteur de celle-ci. Les chéneaux sont défectueux et responsables de ces coulures. L'eau n'est pas suffisamment captée ou canalisée et s'infiltré entre les éléments préfabriqués en béton formant corniche.

Ces coulures se répètent aussi au niveau de l'arrière de la Communauté de Commune mais c'est en raison de l'absence de couverture en haut de l'acrotère (au niveau de la terrasse technique en toiture). On retrouve cela sur tous les pans des façades non protégés.

Outre les coulures en façades et aux bas des appuis de fenêtre, à l'arrière de la résidence on constate que la porte métallique de la pâtisserie est dans un état de dégradation important avec de la rouille visible sur de nombreux endroits. Cela vient du fait que cette porte n'est pas protégée par les éventuelles projections d'eau provenant de l'extérieur et très certainement du fait d'un usage intense avec des chocs lors des livraisons quotidiennes. Cela est purement esthétique et ne présente pas un impératif d'intervention.

Concernant le pignon sud, le même problème de rive entraînant là aussi des coulures sur la façade, elles sont cette fois dues à l'absence d'un profil formant goutte d'eau sous le débord des tuiles en rives. L'eau de ruissellement n'est pas canalisée et coule long de la façades formant des taches par répétition. Ce phénomène est présent sur toutes les rives de l'immeuble.

Mais ce n'est pas le seul phénomène constaté, on distingue clairement une fissure dans l'enduit au niveau de l'angle du linteau de la menuiserie allant jusqu'à la sortie d'aération visible en façade. Il s'agit d'un désordre mineur encore une fois, en raison du mouvement du bâtiment.

c- Préconisations pour l'ensemble de la résidence :

Afin de solutionner ces différents problèmes sur les façades et les toitures, plusieurs interventions sont à prévoir.

Concernant les façades, l'ensemble des enduits hydrauliques seront à décapés thermiquement ou chimiquement **suivant les cas et la localisation**, les fissures seront purgées et traitées pour être comblées et entoilées pour éviter la réapparition des fissures mineures. Afin de suivre les normes actuelles, nous proposerons en chiffrage complémentaire la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE), qui serait ensuite recouverte d'un enduit identique à l'actuel.

Des profils métalliques formant gouttes d'eau devront être installées sur les acrotères en façade sud (au niveau de la terrasse technique), ainsi que sur les appuis de fenêtres de la résidence pour éviter la nouvelle apparition des coulures en façade.

En même temps que le traitement des façades de la résidence, la pose de profilés de nez de dalle sera effectuée sur la totalité de la coursière afin de protéger celle-ci de l'environnement extérieur.

Pour ce qui est des chéneaux qui est le problème majeur, ils sont dans l'ensemble en mauvais état et cela résulte de la pose de chéneaux en PVC ou zinc dans les éléments préfabriqués en béton (aspect pierre) formant la corniche. Ceux qui sont en Zinc sont dans un état nettement correct et ne demande qu'un simple nettoyage des éléments, d'autres en PVC quant à eux sont dans un état déplorable (fissuré, bouchés, cassés) et, pour palier à cela l'ensemble des chéneaux en PVC seront remplacés par des chéneaux en Zinc avec un entablement approprié, ainsi que toutes les descentes de la résidence qui seront déposer pour laisser place à de nouvelles descentes en zinc assorties et plus élégantes.

Il est important de reprendre en zinc cette partie afin de faire remonter l'étanchéité sous le premier rang de tuiles pour éviter que l'eau ne rebondissent en bas de pente et ne passent derrière le chéneau et coule en façade.

Concernant l'escalier de secours extérieur à l'arrière de la résidence, la rouille en sous-face ainsi que ces nombreuses coulures en façade nécessitent une intervention de remise en état. **Pour cela**, un traitement de la rouille sera effectué et pour ce qui est de la jonction entre l'escalier métallique et le béton en partie supérieur elle devra être retravailler et une étanchéité créée. De même les eaux de ruissellement sur la plateforme du dernier niveau devraient être captées et dirigées loin de la façade.

La création d'un caniveau au niveau de cette jonction ainsi que sur les parties extérieures du palier permettront de le récupérer afin de les évacuer et de ne pas les laisser s'écouler en façade. Pour la pose de ce caniveau

entre le palier de l'escalier et la dalle béton, une engravure dans la dalle sera aussi nécessaire pour la pose d'un entablement permettant l'étanchéité entre la dalle et le caniveau.

Pour les toitures et plus précisément les rives maçonnées, une réfection des rives devra être effectuée, elles seront toutes traitées, par une dépose des tuiles maçonnées pour ensuite pouvoir procéder à la confection d'une rive double en tuiles intégrant un profil goutte d'eau en sous-face.

Nous conseillons également que tous les pans de toitures de la résidence soient décapés hydrauliquement pour enlever les accumulations de poussières, feuilles et mousses, pour redonner un meilleur aspect à l'ensemble et permettre la détection d'éventuelles fuites à venir.

Au niveau de la serrurerie, en ce qui concerne les portes métalliques à l'arrière de la résidence ainsi que des différentes grilles des menuiseries extérieur, elles seront poncées, traitées et peintes directement sur place.

Concernant les demandes faites par les copropriétaires et principalement l'aménagement de plusieurs protections solaires. Après une analyse de l'exposition du soleil vis-à-vis de la résidence, le résultat est tel que la façade de la Police Municipale et de l'agence immobilière sont exposés le matin au soleil et que la façade de la Boucherie, Pâtisserie et Communauté de Commune quant à elles sont exposés au soleil l'après-midi, pour ce qui est de la façade arrière de la résidence elle est exposée une grande partie de la journée. Cela confirme le besoin d'installés des protections solaires sur les menuiseries extérieures.

La coursive abritée, tout le long de la résidence permet aussi d'éviter l'exposition au soleil au niveau du RDC de l'ensemble de celle-ci.

Pour pallier aux soucis d'exposition au soleil pour les niveaux supérieurs, les solutions qui sont envisagés seront : la pose de casquette solaire pour l'ensemble des châssis fixes et fenêtres, la pose de store toile souple sur les fenêtres ouvrantes et en fin la pose de films solaires réfléchissants sur les châssis fixe de la cage d'escalier. Une pergola fait aussi l'objet d'une demande de la Communauté de Commune de Petite Camargue, mais les détails de réalisation et de position seront à voir plus tard dans les études.

Une autre demande nous a été faite, cela concerne la création d'un encoffrement vertical allant du RDC jusqu'au 2^{ème} étage permettant d'habiller les différents blocs de climatisations.

Cet encoffrement sera réalisé avec une structure métal ajouré permettant son aération et des parties ouvrables y seront intégrés afin de pouvoir effectuer des interventions.

Toutes les interventions sur les façades devront se faire avec la pose d'échafaudages, en aucun cas les entreprises ne doivent transiter par l'immeuble en lui-même, les accès des personnes et matériaux devront se faire exclusivement par l'extérieur. Toutes les façades seront à échafauder pour permettre le travail des entreprises en sécurité, ainsi que la sécurité des occupants de l'immeuble.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information, je vous prie d'agréer, Monsieur, nos sincères salutation.

Raphaël BRAYER
Architecte – Maître d'œuvre

Envoyé en préfecture le 25/06/2024

Reçu en préfecture le 25/06/2024

Publié le 25/06/2024



ID : 030-243000593-20240619-DL2024_06_92-DE