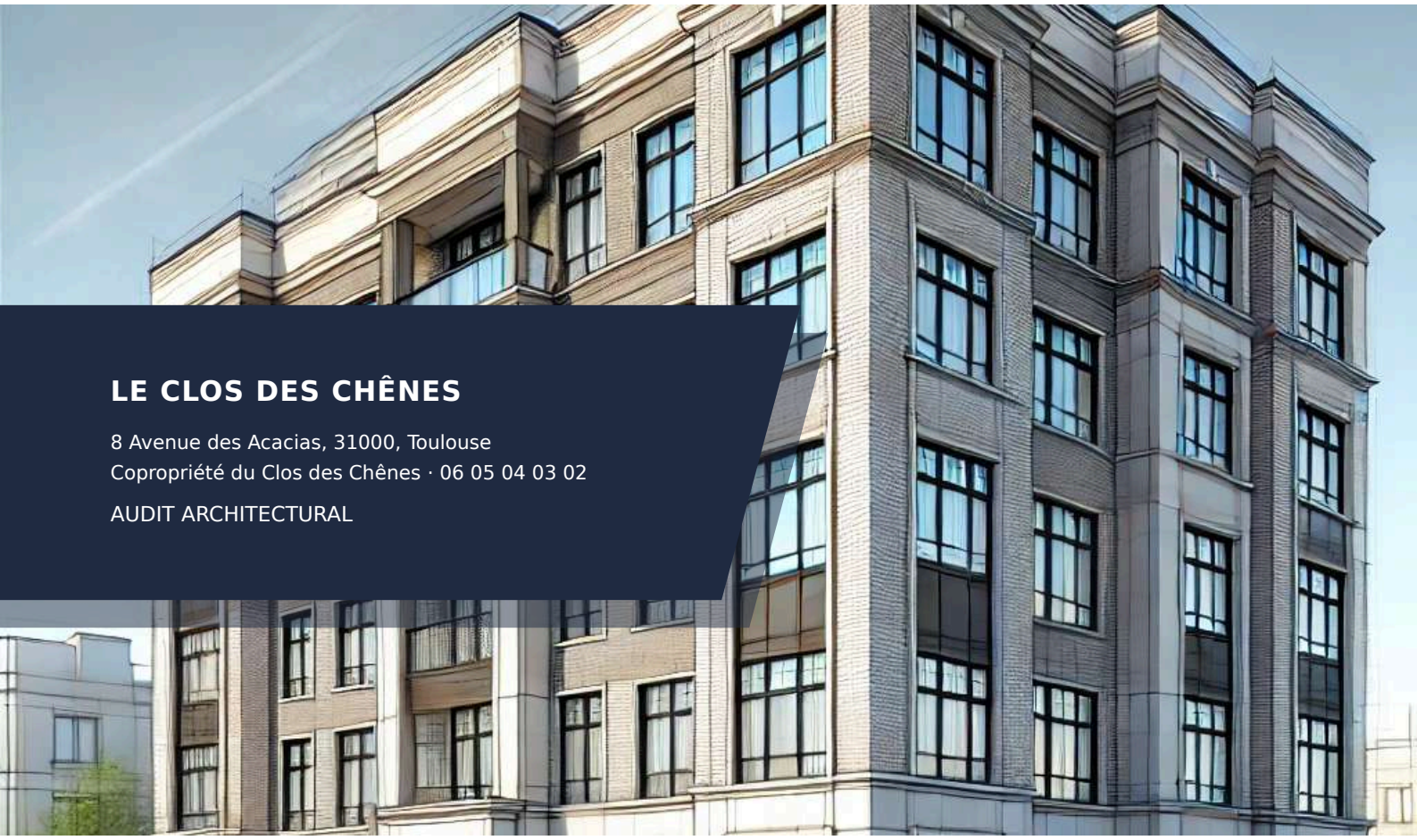
DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

03/01/2025
Indice n°1



LE CLOS DES CHÊNES

8 Avenue des Acacias, 31000, Toulouse
Copropriété du Clos des Chênes · 06 05 04 03 02

AUDIT ARCHITECTURAL

SAS RENOV'BAT
Directrice technique

SYNDIC ENERGIE PLUS
Gestionnaire de Copropriétés

Timeless Architects
Bureau d'études

SOMMAIRE

1	**SYNTHÈSE GÉNÉRALE**	3
2	**DESCRIPTIF DES BÂTIMENTS**	4
3	**STRUCTURE**	5
4	**TOITURE**	6
5	**FAÇADES IMMEUBLE (1)**	7
6	**FAÇADES IMMEUBLE (2)**	8
7	**PIGNONS**	9
8	**FENÊTRES ET OCCULTATIONS PARTIES PRIVATIVES**	10
9	**CAVES**	11
10	**STATIONNEMENT**	12
11	**VENTILATION**	13
12	**EAU FROIDE**	14
13	**EVACUATION EU / EV / EP**	15
14	**ELECTRICITÉ**	16
15	**GAZ**	17
16	**PRODUCTION CHAUFFAGE / ECS - COLLECTIVE**	18
17	**CIRCULATIONS INTÉRIEURES - HORIZONTALES**	19
18	**CIRCULATIONS INTÉRIEURES - VERTICALES**	20
19	**LOCAUX COMMUNS / LOCAL OM - VIDE ORDURES**	21
20	**ESPACES EXTÉRIEURS / COUR, ESPACES VERTS….**	22
21	**ASCENSEURS**	23
22	**SÉCURITÉ INCENDIE**	24

1. SYNTHÈSE GÉNÉRALE

RECOMMANDATIONS DE TRAVAUX À COURT TERME

Travaux	Description /Commentaire	Budget
Couverture	• Remplacement complet de la toiture des annexes. • Isolation à refaire pour se conformer aux normes RT2025.	**175 000€**
Montant Total estimé HT		**175 000€**

RECOMMANDATIONS DE TRAVAUX À MOYEN TERME

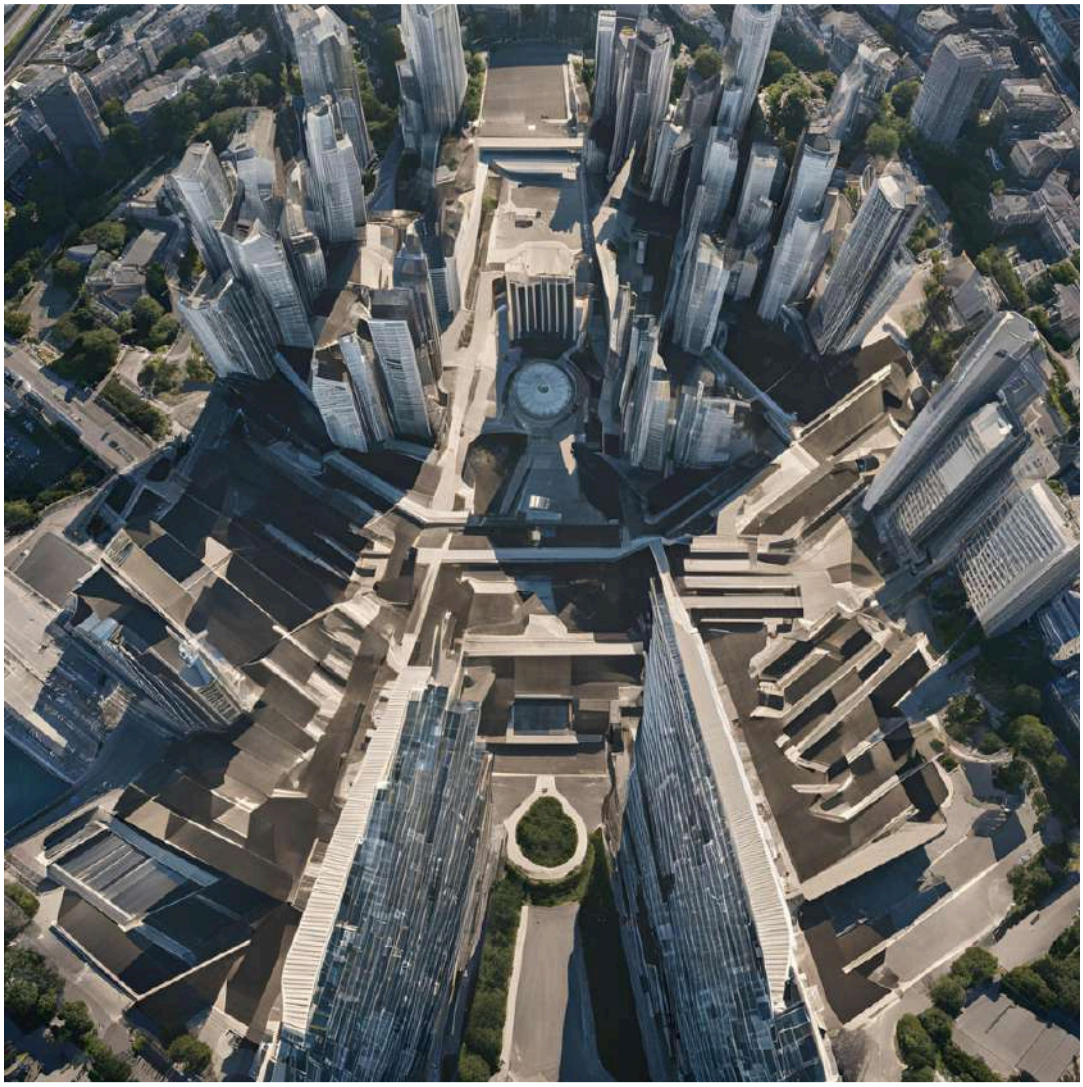
Travaux	Description /Commentaire	Budget
	Nettoyage cuve à fuel	**10 000€**
	Revoir l'éclairage et les tracés au sol du parking sous terrain.	**15 000€**
	Installation d'une Ventilation Mécanique Controlée	**50 000€**
	Réfection des murets	**20 000€**
Montant Total estimé HT		**95 000€**

RECOMMANDATIONS DE TRAVAUX À LONG TERME

Travaux	Description /Commentaire	Budget
Bâtiment Principal	Remplacement des réseaux enterrés	**85 000€**
	Réfection de l'enrobée	**60 000€**
Montant Total estimé HT		**145 000€**

2. DESCRIPTIF DES BÂTIMENTS

Description	La copropriété est composée de deux bâtiments principaux et d'un pavillon annexe servant de local technique.
Année de construction	1958
Bâtiments	Le bâtiment principal est constitué de 4 cages d'escaliers, chacune desservant 2 logements par étage. La répartition des espaces est symétrique et homogène, témoignant d'une conception fonctionnelle et optimisée. La typologie des logements est peu diversifiée, avec des configurations standards majoritairement composées d'appartements de type T2 et T3. Cette approche reflète une conception rationnelle, adaptée à des besoins résidentiels simples et uniformes. Le bâtiment, construit sur 4 niveaux hors-sol, offre une esthétique sobre et moderne. Les grandes ouvertures vitrées permettent une excellente luminosité intérieure, tandis que les matériaux utilisés, tels que la brique et le stucco, assurent une bonne isolation thermique et phonique.
Nombre de niveaux	• Bâtiment principal : RDC + 4 niveaux • Pavillon annexe : RDC
Nombre de logements	82 logements
Vue aérienne	



3. STRUCTURE

Descriptif général & qualité architecturale

- Structure en béton armé avec murs porteurs en maçonnerie traditionnelle.
- Les planchers sont réalisés en dalles pleines de béton.

Analyse qualité architecturale ★★☆

Caractéristiques constructives et matériaux	
Type de fondation	Cave
Type de façades	Béton
Type de plancher	Béton
Type de refends	Béton
Type de toiture	Charpente bois recouverte de zinc

Entretien général et désordres

Fissures de nombreux jambages de fenêtres



Caractéristiques constructives et matériaux / Type de toiture

Charpente bois recouverte de zinc



Entretien général et désordres /

Fissures de nombreux jambages de fenêtres



Images /

4. TOITURE

Descriptif général & qualité architecturale

Toiture recouverte de zinc. De nombreuses réparations ont déjà été effectuées, et son état actuel est fortement dégradé.

Analyse qualité architecturale

★☆☆

Caractéristiques des matériaux existants

Etanchéité / revêtement	La toiture a plus de 60ans, elle montre de nombreux signes de fatigue et a été reprise à différents endroits. Zinc
Isolant	Isolation thermique faible, laine de verre posée il y a 40 ans. Isolant constaté
Dalle ou charpente	Dalle Charpente bois

Eaux pluviales

Caractéristiques description	Sur le pignon Ouest, des descentes en zinc sont installés à l'extérieur pour le drainage des eaux pluviales. Le système est indépendant et permet de séparer les eaux usées des eaux pluviales, avec des tuyaux intégrés dans les parties communes des bâtiments.
Colonnes dans les logements	Le réseau est unitaire dans les logements. Plusieurs conduites ont été rénovées récemment. Aucune anomalie ni dégradation des installations n'a été constatée lors de l'inspection sur place.

Entretien général et désordres

Accumulation de feuilles dans les gouttières : Les feuilles mortes provenant des arbres environnants obstruent régulièrement les gouttières, augmentant le risque de débordement et de dommages aux façades en cas de fortes pluies.

Infiltrations au niveau des raccords de toiture : Les raccords entre la toiture et les éléments saillants, tels que les lucarnes, présentent des signes de faiblesse. Ces zones nécessitent une intervention rapide pour éviter des infiltrations récurrentes.

Priorités recommandations de travaux

Court terme

Couverture
- Remplacement complet de la toiture des annexes.
- Isolation à refaire pour se conformer aux normes RT2025.



Eaux pluviales / Caractéristiques description

Sur le pignon Ouest, des descentes en zinc sont installés à l'extérieur pour le drainage des eaux pluviales. Le système est indépendant et permet de séparer les eaux usées des eaux pluviales, avec des tuyaux intégrés dans les parties communes des bâtiments.



Eaux pluviales / Colonnes dans les logements

Le réseau est unitaire dans les logements. Plusieurs conduites ont été rénovées récemment. Aucune anomalie ni dégradation des installations n'a été constatée lors de l'inspection sur place.



Entretien général et désordres /

Accumulation de feuilles dans les gouttières : Les feuilles mortes provenant des arbres environnants obstruent régulièrement les gouttières, augmentant le risque de débordement et de dommages aux façades en cas de fortes pluies.



Entretien général et désordres /

Infiltrations au niveau des raccords de toiture : Les raccords entre la toiture et les éléments saillants, tels que les lucarnes, présentent des signes de faiblesse. Ces zones nécessitent une intervention rapide pour éviter des infiltrations récurrentes.



Images /



Images /



Images /

5. FAÇADES IMMEUBLE (1)

Descriptif général & qualité architecturale

Façades enduites de crépi avec des parties en briques apparentes.
Craquelures superficielles sur les murs exposés plein sud

Analyse qualité architecturale

★★★

Caractéristiques des matériaux existants

Enduit / revêtement	Murs béton recouvert de pierres de parement.
Matériaux porteurs	Béton
Isolant int.ou ext.	Sans isolation constatée

Ferronneries

Caractéristiques description
Rambardes de balcon en état correct.

Eaux pluviales

Caractéristiques description	Unitaire

Entretien général et désordres

Les joints d'étanchéité des fenêtres extérieures qui se détériorent

Les éclairages des parties communes dysfonctionnels ou endommagés

Priorités recommandations de travaux

Moyen terme	Ravalement complet avec application d'un traitement hydrofuge



Caractéristiques des matériaux existants / Enduit / revêtement

Murs béton recouvert de pierres de parement.



Ferronneries /

Rambardes de balcon en état correct.



Entretien général et désordres /

Les joints d'étanchéité des fenêtres extérieures qui se détériorent



Entretien général et désordres /

Les éclairages des parties communes dysfonctionnels ou endommagés



Images /



Images /

6. FAÇADES IMMEUBLE (2)

Descriptif général & qualité architecturale

Caractéristiques des matériaux existants

Enduit / revêtement	
Matériaux porteurs	
Isolant int.ou ext.	

Ferronneries

Caractéristiques description	

Eaux pluviales

Caractéristiques description	

7. PIGNONS

Descriptif général & qualité architecturale

Caractéristiques des matériaux existants	
Enduit / revêtement	
Matériaux porteurs	
Isolant int.ou ext.	

Ferronneries	
Caractéristiques description	

Eaux pluviales	
Caractéristiques description	

8. FENÊTRES ET OCCULTATIONS PARTIES PRIVATIVES

Descriptif général & qualité architecturale

Analyse qualité architecturale ★★☆

Caractéristique des portes palières

Matériaux	Pvc principalement

Confort été existant

Volets/stores	Volets Persiennes
Volets/stores	Persiennes métalliques rouillés et à repeindre.

Entretien général et désordres

Voles globalement en états

Priorités recommandations de travaux

Court terme Persiennes métalliques à repeindre.



Confort été existant / Volets/stores

Persiennes métalliques rouillés et à repeindre.

9. CAVES

Descriptif général & qualité architecturale

Description ★★★

Caves saines

Analyse qualité architecturale ★★☆

Caractéristiques techniques des caves ou sous sols

Structure, revêtements	Béton
Usages	Stockage Local technique

Caractéristiques thermiques local non chauffe

Locaux non chauffés

Accès - escalier, portes...

Accès extérieur Escaliers

Installation électrique - éclairages, etc...

Bouton poussoir/ tempo

Cloisonnement / caves individuelles, boxes

Parpaing

Ventilation

Ventilation naturelle

Priorités recommandations de travaux

Moyen terme Nettoyage cuve à fuel



Accès - escalier, portes... /



Ventilation /



Priorités recommandations de travaux /

Nettoyage cuve à fuel

10. STATIONNEMENT

Descriptif général & qualité architecturale

Stationnement sous-terrain

Analyse qualité architecturale ★★☆

Caractéristiques techniques

Structure, revêtements	Enrobé
Usages	Stationnement

Accès - véhicules/piétons

Portail motorisé pour accès véhicules

Installation électrique - éclairages, etc...

Ventilation / désemfumage

Entretien général et désordres

Marquages au sol à refaire.
Eclairage à revoir, trop faible.

Priorités recommandations de travaux

Moyen terme Revoir l'éclairage et les tracés au sol du parking sous terrain.



Caractéristiques techniques / Structure, revêtements
Enrobé



Accès - véhicules/piétons /
Portail motorisé pour accès véhicules



Entretien général et désordres /
Marquages au sol à refaire.
Eclairage à revoir, trop faible.

11. VENTILATION

Descriptif général & qualité architecturale

Analyse qualité architecturale ★★☆

★★☆

Matériaux et caractéristiques

Type de conduit (indiv, coll shunt)	Ventilation naturelle, conduits individuels

Présence de chaudière gaz

Tirage naturel ou vmc gaz ?	Pas d'installation gaz dans les logements.
Descriptif existant et problématique rénovation	Des entrées d'air sont présentes dans les murs extérieurs des pièces humides. Cependant, dans de nombreux logements, ces entrées ont été obstruées. L'extraction de l'air s'effectue naturellement grâce à une colonne dédiée dans chaque pièce humide. Toutefois, lors du remplacement des fenêtres par des modèles plus étanches, la ventilation naturelle peut devenir insuffisante, surtout si les entrées d'air sont bloquées. Cette situation peut favoriser l'apparition d'humidité. Des traces d'humidité ont d'ailleurs été observées dans certains logements, probablement en raison de problèmes de ventilation.

Présence conduits de fumées

Description, atouts et contraintes	

Entretien général et désordres

Il est possible que la ventilation naturelle ne soit pas assez efficace

Priorités recommandations de travaux

Moyen terme	Installation d'une Ventilation Mécanique Controlée

12. EAU FROIDE

Descriptif général & qualité architecturale

Matériaux et caractéristiques

Canalisation au niveau adduction	PE
Colonnes montantes	Acier
Canalisation distribution individuelle	Acier majoritairement
Traversées planchers / gaines techniques	

Abonnement - compteur général

Descriptif	Compteur d'eau général localisé au sous-sol
Compteurs divisionnaires	

Accessibilité au plomb

Etat du risque/ état des matériaux des canalisations	Pas de diagnostic plomb transmis Pas de plomb observé
Si possible : date des derniers contrôles et teneur en plomb relevée	

Cas spécifique si plusieurs colonnes par étage

Problématiques à décrire et solutions techniques	

Traversées de planchers et gaines techniques

Caractéristiques, matériaux, accessibilité	



Abonnement - compteur général / Descriptif

Compteur d'eau général localisé au sous-sol

13. EVACUATION EU / EV / EP

Descriptif général & qualité architecturale

Matériaux et caractéristiques

Canalisation des chutes et diamètre (EU/EV)	Fonte
Type de raccord	Emboitement
Chutes dans gaines techniques ou pas	
Séparation des fluides ou mélange avec EP	Réseau unitaire : mélange des eaux usées et des eaux de pluies
Type et emplacement du collecteur	Collecteur principal enterré à l'angle Nord Est

Si plusieurs bâtiments

Descriptif sommaire de l'organisation générale des réseau	

Gaine technique

Caractéristiques, matériaux, accessibilité	

Priorités recommandations de travaux

Long terme	Bâtiment Principal Remplacement des réseaux enterrés



Images /

14. ELECTRICITÉ

Descriptif général & qualité architecturale

Les colonnes ont été reprises en1998.

Analyse qualité architecturale ★★☆

Caractéristiques technique alimentation générale	
Colonne montante	Colonne présente
Point de livraison	

Caractéristiques installations parties communes	
Descriptif sommaire de l'organisation générale des réseaux	Gaines techniques sur chaque palier

Situation des colonnes dans appartements	
Pour quelle alimentation / usages	
Compteur	
Tableau électrique	
Organes de sécurité	
Equipements	

Caractéristiques des éclairages parties communes	
Luminosité, détecteurs, interrupteurs, minuterie	Détecteurs Minuterie

Caractéristiques des gaines techniques	
Matériaux, emplacement, recoupement des planchers	Gaines maçonnées



Caractéristiques technique alimentation générale / Colonne montante

15. GAZ

Descriptif général & qualité architecturale

Analyse qualité architecturale ★★★

Caractéristiques technique alimentation générale	
Colonne montante	Colonne dans les gaines palières
Point de livraison	
Emplacement	

Caractéristiques installations parties communes	
Pour alimenter la chaufferie	Le réseau de gaz passe par la cave pour alimenter la chaufferie. La canalisation, facilement reconnaissable, est de couleur jaune.
Compteur	
Organes de coupures et de sécurité	
Détendeur	
Emplacement	

Caractéristiques des gaines techniques	
Pour quelle alimentation / usages	
Emplacement	
Ventilation	



Caractéristiques technique alimentation générale / Colonne montante

Colonne dans les gaines palières



Caractéristiques installations parties communes / Pour alimenter la chaufferie

Le réseau de gaz passe par la cave pour alimenter la chaufferie. La canalisation, facilement reconnaissable, est de couleur jaune.



Caractéristiques installations parties communes / Organes de coupures et de sécurité

16. PRODUCTION CHAUFFAGE / ECS - COLLECTIVE

Descriptif général & qualité architecturale

La chaufferie collective est dédiée exclusivement au chauffage. La production d'eau chaude sanitaire est assurée de manière individuelle, principalement à l'aide de chauffe-eau électriques.

Analyse qualité architecturale ★★★

Energie

Type	gaz

Caractéristiques du système de production

Chaudière

Type de production ECS et comptage EFR

Semi instantanée

Régulation

Sonde deT° ext

Vanne de réglage pied de colonne

Caractéristiques des émetteurs

Décrire la ou les typologies	Radiateurs

Régulation émetteurs

Type de robinets

Organe de distribution

pompe à débit fixe ou variable



Energie / Type



Images /



Images /

17. CIRCULATIONS INTÉRIEURES - HORIZONTALES

Descriptif général & qualité architecturale

Analyse qualité architecturale ★★★

Caractéristiques techniques des halls, couloirs, etc.

Revêtements
Boites aux lettres

Caractéristiques thermiques

Locaux chauffés ou pas
Confort d'été

Présence de matériaux à risque

Plomb, amiante, état des matériaux et du risque

Installations électriques et éclairages

Sécurisation

18. CIRCULATIONS INTÉRIEURES - VERTICALES

Descriptif général & qualité architecturale

Analyse qualité architecturale ★★☆

Caractéristiques techniques des escaliers

Structure	Béton
Revêtements	Sol : PVC Mur : Toile de verre Plafond : peinture

Caractéristiques thermiques

Locaux chauffés ou pas	Locaux non chauffés
Confort d'été	

Présence de matériaux à risque

Plomb, amiante, état des matériaux et du risque	

Sécurisation

Gardes corps	
Portes et parois CF	

Entretien général et désordres

Plinthes décollées et/ou abimées à plusieurs endroits dans les parties communes.



Entretien général et désordres /

Plinthes décollées et/ou abimées à plusieurs endroits dans les parties communes.



Entretien général et désordres /

Plinthes décollées et/ou abimées à plusieurs endroits dans les parties communes.

19. LOCAUX COMMUNS / LOCAL OM - VIDE ORDURES

Descriptif général & qualité architecturale

Analyse qualité architecturale

★★☆

Caractéristiques techniques du local

Etat des lieux, revêtements,	Carrelé au mur et au sol.
Caractéristiques techniques des gaines matériaux	

Conteneurs

Taille nombre...

Contrat d'entretien

Date du dernier contrôle quinquenal et du prochain

Priorités recommandations de travaux

Long terme Court terme



Images /

20. ESPACES EXTÉRIEURS / COUR, ESPACES VERTS....

Descriptif général & qualité architecturale

Les espaces extérieurs sont composés de chemin piétons de nombreux espaces végétalisés.

Analyse qualité architecturale

★★☆

Caractéristiques des cours et espaces extérieurs

Dimensions	L'espace extérieur est d'environ 4800m2.
Matériaux de sol	Enrobé
Plantations	Divers parterres et espace gazonnés.

Cheminements piétons

Escaliers d'accès aux jardins privatifs.	
Matériaux	
Accessibilité	
Plantations	

Eclairages extérieurs

Caractéristiques, emplacements, réseau	

Eaux pluviales et caniveaux

EP Diam 100	

Contrat d'entretien

Date du dernier contrôle quinquenal et du prochain	

Entretien général et désordres

- Enrobé fissurée à divers endroit
- Murets fissurés

Priorités recommandations de travaux

Moyen terme	Réfection des murets
Long terme	Réfection de l'enrobée



Caractéristiques des cours et espaces extérieurs / Matériaux de sol



Caractéristiques des cours et espaces extérieurs / Plantations

Divers parterres et espace gazonnés.



Caractéristiques des cours et espaces extérieurs / Plantations

Divers parterres et espace gazonnés.



Cheminements piétons / Plantations



Cheminements piétons / Plantations



Entretien général et désordres /

Enrobé fissurée à divers endroit



Entretien général et désordres /

Murets fissurés

21. ASCENSEURS

Descriptif général & qualité architecturale

3 cages d'ascenseur ont été intégrées au bâtiment.
Ces ascenseurs desservent tous les étages principaux, à l'exception de la cage C, qui ne s'arrête qu'aux niveaux supérieurs.
Les cabines d'ascenseur sont en très bon état.

Analyse qualité architecturale ★★☆

Interphone et digicode

Type	Visiophones
Ancienneté	
Maintenance	
Mise aux normes légales	

Accessibilité PMR et VE

Accès - palier /bouton d'appel / platine de commande / diamètre 130 ou 150	

Cabines

Descriptif, type, dimensions....	Cabines 3 personnes, 250kg maximum.

Travaux

Tableau électrique	
Accès	
Extincteur, local machine	Sous-sols et paliers d'étages.

Contrat d'entretien

Date du dernier contrôle quinquenal et du prochain	



Interphone et digicode / Type
Visiophones



Cabines / Descriptif, type, dimensions....
Cabines 3 personnes, 250kg maximum.



Travaux / Extincteur, local machine
Sous-sols et paliers d'étages.



Travaux / Extincteur, local machine
Sous-sols et paliers d'étages.

22. SÉCURITÉ INCENDIE

Descriptif général & qualité architecturale

Famille et type

Famille 1,2,3,4 ou IGH ou IMH	3ème famille logement collectif

Caractéristiques CF ou PF des locaux

Communs à risque	Chaufferie Local poubelles
Par type de local	

Colonne sèche / extraction de fumée contrat d'entretien

Description, types, dimensions	Dispositif de désenfumage des cages d'escaliers observés
Pertinence	

Accès pompiers

Voie échelle, voie engins	

Réglementation spécifique IMH /IGH

Réglementation	

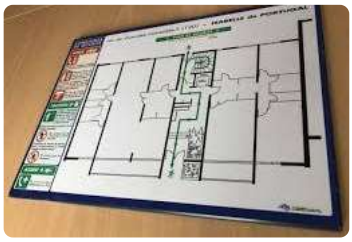
Contrat d'entretien

Date du dernier contrôle quinquenal et du prochain	



Colonne sèche / extraction de fumée contrat d'entretien / Description, types, dimensions

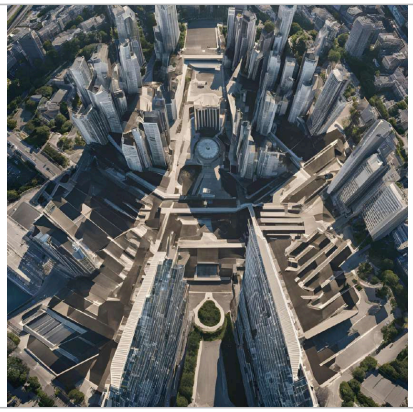
Dispositif de désenfumage des cages d'escaliers observés



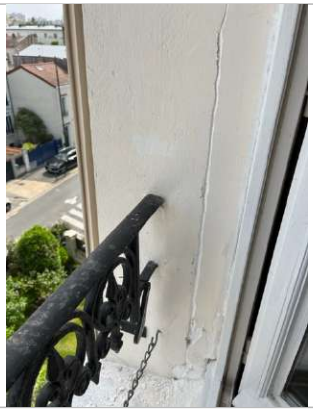
Images /

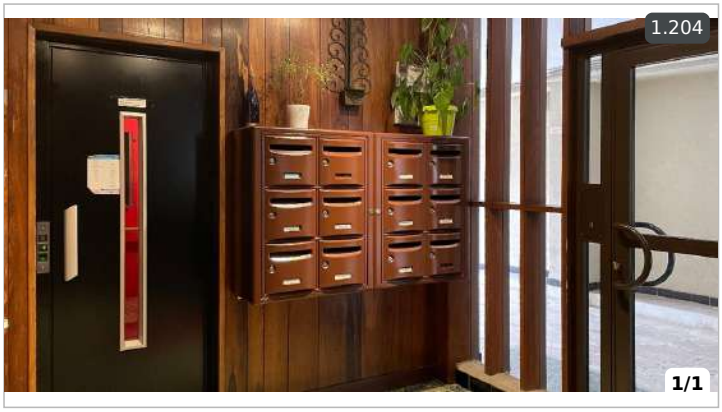
Panneau évacuation RDC

ANNEXES










1.24
1/1


1.205
1/1


1.207
1/1

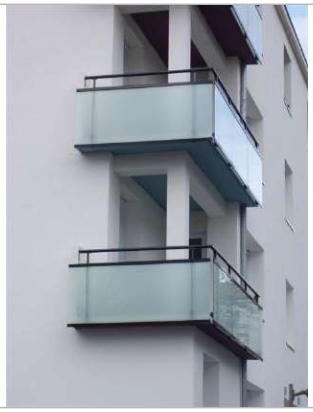

1.208
1/1


1.209
1/1


1.210
1/1


1.211
1/1


1.28
1/1


1.213
1/1


1.214
1/1


1.215
1/1


1.216
1/2


1.216
2/2


1.57
1/1


1.64
1/1


1.67
1/1

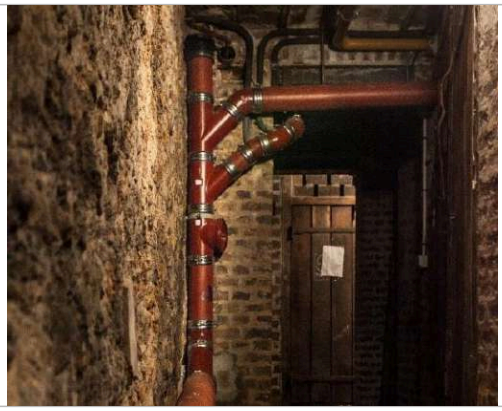

1.219
1/1


1.70
1/1


1.220
1/1


1.221
1/1


1.88
1/1


1.226
1/1


1.105
1/1


1.117
1/1


1.120
1/1


1.122
1/1


1.131
1/1

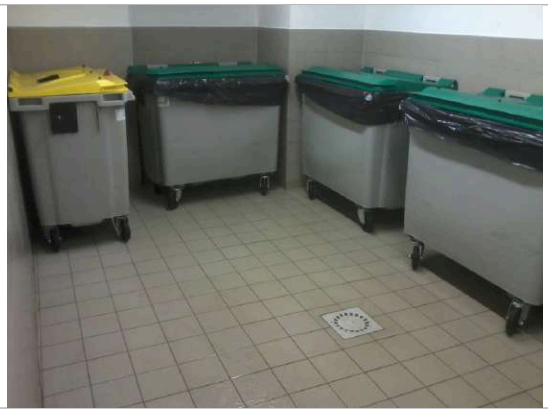

1.227
1/2


1.227
2/2


1.228
1/2



1.228
2/2


1.229
1/1


1.171
1/1


1.172
1/2

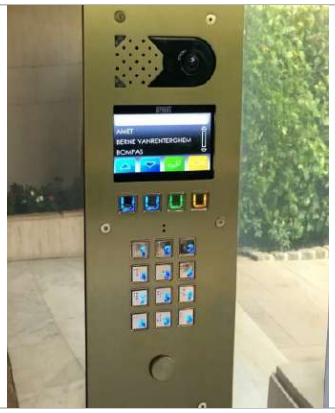

1.172
2/2


1.176
1/2


1.176
2/2


1.230
1/1


1.231
1/1


1.182
1/1

1.187



1/1

1.190



1/2

1.190



2/2

1.198



1/1

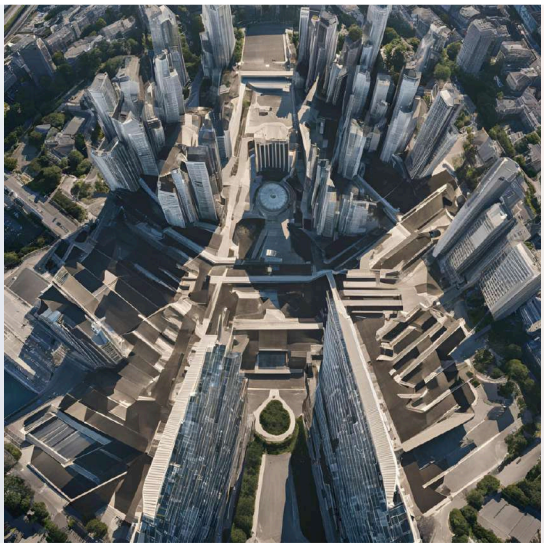
1.234



1/1

TOUTES LES PHOTOS

1.9



1.17



1.203



1.204



1.24



1.205



1.207



1.208



1.209



1.210



1.211



1.28



1.213



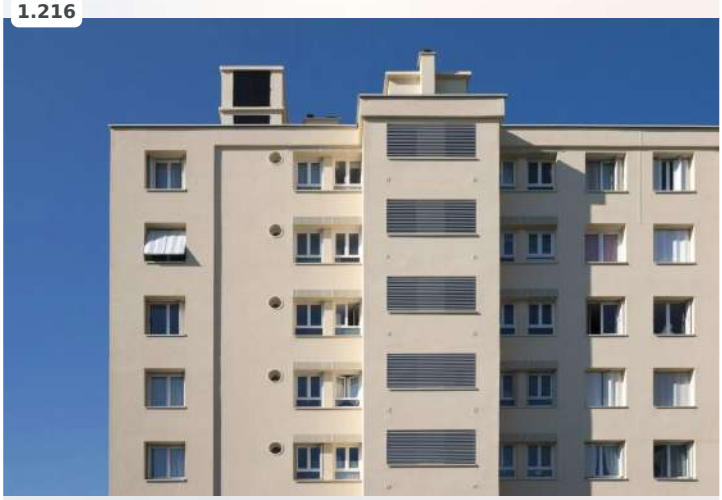
1.214



1.215



1.216



1.216



1.57



1.64



1.67



1.219



1.70



1.220



1.221



1.88



1.226



1.105



1.117



1.120



1.122



1.131



1.227



1.227



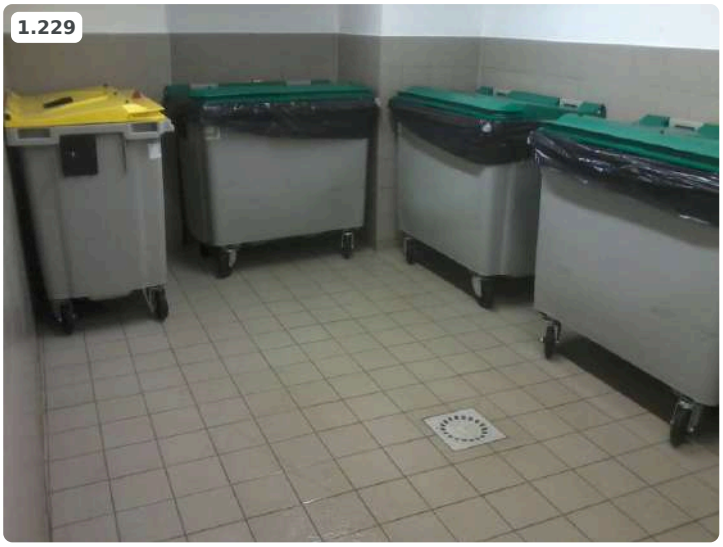
1.228



1.228



1.229



1.171



1.172



1.172



1.176



1.176



1.230



1.231



1.182



1.187



1.190



1.190



1.198




1.234