Agence BV RENNES
Agence Métropole Bretagne -Pays de Loire
1/3 Rue Maillard de la Gournerie
35039 RENNES Cedex

Tél : 02 99 23 39 39
Fax : 02 99 23 77 35

N°affaire : 2146084
N°rapport : 7 / 0

Rapport établi le : 27 septembre 2010.

DDTM 53
M. Fouquet
Rue Mac Donald
BP 3842
53030 LAVAL Cedex 9

Tél : 02 43 67 88 50
Fax : 02 43 67 87 00
Mél : jean.fouquet@mayenne.gouv.fr

RAPPORT D'AUDIT

GROS ENTRETIEN

Site de : LAVAL - Hôtel des finances
TC1-11à 13

60 Rue Mac Donald

53000 LAVAL

Rédacteur
Alexandre COLLINET

Ce rapport comporte 31 pages dont 1 page de garde

Sommaire

1. CONTEXTE DE LA MISSION 3
1.1. Présentation de la mission 3
1.2. Référentiels d'étude 3
2. SYNTHESE DES ACTIONS A MENER PAR SCENARIO 4
2.1. Scenario à 10 ans (Grenelle de l'environnement) 4
2.2. Scenario à 40 ans (Facteur 4) 5
3. PRESENTATION DE L'ETABLISSEMENT 6
3.1. Généralités sur notre intervention 6
3.2. Renseignements sur l'ouvrage et ses équipements 6
3.3. Documents transmis et examinés 8
4. AUDIT GROS ENTRETIEN 10
4.1. CARNET DE SANTE 10
4.2. CARNET REGLEMENTAIRE 13
4.3. DETAILS DES CONSTATS (FICHES CHANTIER) 16

Copyright Bureau Veritas 01/2010

1. CONTEXTE DE LA MISSION

1.1. Présentation de la mission

- L'objectif principal de la mission qui nous a été confiée est l'établissement d'un plan pluriannuel d'entretien du patrimoine immobilier tertiaire de l'Etat.

Ce plan pluriannuel d'entretien est construit à partir des résultats d'un diagnostic technique des bâtiments et des installations (gros entretien).

Cette mission se déroule en plusieurs étapes :

1. Recueil des informations générales et des informations techniques du site
2. Visite technique du site
3. Exploitation des données et analyses
4. Préconisations de travaux d'entretien et d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments
5. Constitution d'un plan pluriannuel d'entretien (synthèses spécifiques)

Le présent rapport est articulé en 5 parties :

- Une première partie dédiée à la présentation générale du ou des bâtiments concernés par le présent rapport, un résumé de notre entretien avec le gestionnaire de site
- La synthèse des travaux à réaliser avec investissements, potentiels d'économie et temps de retour
- Une description du bâtiment et de ses équipements, les documents transmis et analysés par nos soins
- Le carnet de santé du ou des bâtiments, avec recueil de fiches actions correspondants aux constats réalisés, avec repérage sur plan (si fourni) des désordres ponctuels uniquement.
- Le carnet réglementaire du ou des bâtiments.

1.2. Référentiels d'étude

L'ensemble de l'étude est réalisée en référence aux textes suivants, pour les domaines techniques concernés par l'étude :

- Code de la Construction et de l'Habitation – partie réglementaire
- Code du Travail – Partie réglementaire
- Arrêté du 25/06/1980 modifié
- Guide de la maintenance des bâtiments - J. Perret (éd. Le Moniteur)
- Gestion technique de l'immobilier d'entreprise - P. Hendrickx et J. Perret (éd. Eyrolles)
- Normes et DTU
- Arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine ;
- Arrêté du 7 décembre 2007 relatif à l'affichage du DPE dans les bâtiments publics;
- Arrêté du 24 mai 2006 « RT 2005 », relatif aux caractéristiques thermiques des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments
- Arrêté du 3 mai 2007, « RT éléments par élément », relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants non concernés par l'arrêté du 13 juin 2008 ;
- Arrêté du 13 juin 2008 « RT globale », relatif à la performance énergétique des bâtiments existants de surface supérieure à 1000 m² lorsqu'ils font l'objet de travaux de rénovation importants (coût des travaux supérieur à 25% de la valeur du bâtiment) ;

Copyright Bureau Veritas 01/2010

2. SYNTHESE DES ACTIONS A MENER PAR SCENARIO

2.1. Scenario à 10 ans (Grenelle de l'environnement)

Thèmes	Type de travaux	Nature de l'action	Coût des travaux liés au gros entretien [€ HT]	Coût des travaux liés au gros entretien [€ TTC]	Coût des travaux liés à l'énergie [€ HT]	Coût des travaux liés à l'énergie [€ TTC]	Gain annuel en énergie primaire [Kwhep /m².an]	Gain annuel en GES [kgeq CO2/m².an]	Gain (KWhEP économisé/ travaux liés à l'énergie)	Temps de retour actuel [années]	Temps de retour avec actualisation annuelle 5% [années]	Échéance
Travaux sur structure clos-couvert												
Etanchéité des locaux enterrés	Reprise de la partie haute de l'étanchéité des locaux enterrés : décaissé, réfection de l'étanchéité avec mise en œuvre d'une bande solin et remblais	Coût Total Remplacement	37625	45000								2015
Joint de dilatation	Reprise d'un JD	Coût Total Remplacement	117	140								2015
Joint entre éléments préfabriqués	Ajout d'une portion de joint	Coût Total Remplacement	201	240								2015
Eclat béton	Réparation d'un éclat béton	Coût Total Remplacement	63	75								2015
Etanchéité de la terrasse	Remplacement de l'étanchéité	Coût Total Remplacement	124164	148500								2012
Electricité Courants Forts et Gros Equipements												
Chaudières Gaz	Remplacement des chaudières gaz	Coût Total Remplacement	16722	20000								2020
Extracteur VMC	Remplacement des extracteurs VMC	Coût Total Remplacement	140468	168000								2020
TOTAL arrondi 10 ans			**319 360**	**382 000**	**0**	**0**	**0,0**	**0,0**	#DIV/0!			

2.2. Scenario à 40 ans (Facteur 4)

Thèmes	Type de travaux	Nature de l'action	Coût des travaux liés au gros entretien [€ HT]	Coût des travaux liés au gros entretien [€ TTC]	Coût des travaux liés à l'énergie [€ HT]	Coût des travaux liés à l'énergie [€ TTC]	Gain annuel en énergie primaire [Kwhep /m².an]	Gain annuel en GES [kgeq CO2/m².an]	Gain (KWhEP économisé/ travaux liés à l'énergie)	Temps de retour actuel [années]	Temps de retour avec actualisation annuelle 5% [années]	Échéance
Aménagements Intérieurs												
Faux plafonds	Remplacement des dalles de faux plafonds	Coût Total Remplacement	120819	144500								2050
Plafonds	Refection de la peinture des plafonds	Coût Total Remplacement	280936	336000								2050
Revêtement de sol	Remplacement des revêtements de sol	Coût Total Remplacement	244565	292500								2050
Revêtement muraux	Remplacement des revêtements muraux	Coût Total Remplacement	298913	357500								2050
Electricité Courants Forts et Gros Equipements												
Ascenseurs	Remplacement des ascenseurs	Coût Total Remplacement	130000	155480								2050
TOTAL arrondi 40 ans			**1 075 234**	**1 286 000**	**0**	**0**	**0,0**	**0,0**	**#DIV/0!**			

3. PRESENTATION DE L'ETABLISSEMENT

3.1. Généralités sur notre intervention

Date de la visite : 26/07/2010

Accompagnant : M Demange

Eléments non observés par défaut d'accès : Pas d'accès au TGBT.

Généralités sur l'intervention (documents manquants, informations diverses liées aux occupants, conditions météorologiques…) : Sans objet.

3.2. Renseignements sur l'ouvrage et ses équipements

Travaux lourds récents (3 dernières années) ou projetés à court terme :
Néant

THEMES	Données Générales
RENSEIGNEMENTS GENERAUX	ERP de 5ème catégorie
Date de construction	1982
Surface SHON (m2)	6 835
Surface SHON chauffée (m2)	6 835
- Nombre d'étages au dessus du rdc :	4
- Nombre de niveaux en sous-sol:	1
Volume Chauffé (m3)	18 455
EXPLOITATION DU SITE	
- Horaires d'occupation :	8h/18h
Taux d'occupation :	90%
- Restauration: nombre de repas par jour	sans objet
DESCRIPTION DES BATIMENTS	
Parois verticales	Assemblage d'éléments préfabriqués
Menuiseries extérieures	Double vitrage PVC
Plancher Bas	Béton
Toiture	Terrasse plate avec étanchéité bitume et protection lourde.
DESCRIPTION DES EQUIPEMENTS	
Production de chaleur	2 chaudières Gaz
Régulation et distribution	1 circuit par Façade
Emetteurs de chaleur	Radiateurs à eau
Renouvellement d'air	VMC dans les sanitaires et dans les circulations
Production ECS	Ballon ESC
Climatisation	néant
Eclairage	Fluo dans les circulations et tubes T8 dans les bureaux
- Type de luminaires rencontrés :	
- Mode de gestion de l'éclairage :	Minuterie dans les circulations / manuelle dans les bureaux
Bureautique	non renseigné

THEMES	Données Générales
Serveur informatique	non renseigné
Autocom	/
Maintenance des équipements	
- -contrat	non renseigné
Appareils élévateurs	2 ascenseurs 630 kg
Equipements de cuisine	néant
Equipements pédagogiques	néant

Copyright Bureau Veritas 01/2010

3.3. Documents transmis et examinés

La liste suivante a fait l'objet d'une transmission au gestionnaire, préalablement à l'audit sur site.
Elle recense l'état de transmission de ces documents à l'issue de l'audit : transmission complète, partielle ou nulle.

Les documents n'ayant pas fait l'objet de transmission ou d'une transmission partielle ont :

- soit impliqué un relevé sur site dans la limite d'accessibilité des éléments d'ouvrage audités, soit une prise d'hypothèse sur la performance des éléments, pour la partie de modélisation énergétique du bâtiment
- soit impliqué un écart de conformité dans la synthèse du carnet réglementaire du site (obligation réglementaire non satisfaite)

	Transmission à Bureau Veritas?
Cartographie /Plans	
Plan de masse du site, Plans de niveaux de chaque bâtiment	**oui**
SHON (surfaces chauffées) de chaque bâtiment	Sans objet
Plans existants de principe des réseaux du site	Sans objet
Consommations	
Consommations énergétiques (feuillets de gestion) 2007-2008 & 2009, Compteur Général et sous-comptage	sans objet
Identification du périmètre de chaque sous-comptage	sans objet
Exploitation	
Nature de l'exploitation des bâtiments mixtes (ex RDC bureau, étages logements)	**oui**
Taux/Planning d'occupation annuel de chaque bâtiment (2009) en jour	sans objet
Paramètres de régulation des chaufferies et sous-stations (températures de consignes, réduits, planning de chauffe, quotidien/hebdomadaire/annuel)	sans objet
Paramètres de régulation des organes de ventilation / traitement d'air	sans objet
Cuisine collective : nombre de repas moyen par jour, nombre de jour de fonctionnement	sans objet
Descriptif des équipements techniques "Bâtiments" / Monographie (Nombre, Type et Puissance) et répartition par bâtiment	
Chaufferie	**non**
Aérothermes	Sans objet
Radiants	Sans objet
Climatiseur	**non**
Eau Chaude Sanitaire (Ballons Electriques)	**non**
Ascenseurs et Monte-charges	**non**
Ventilation : centrales de traitement d'air, ventilo-convecteurs, VMC sanitaires	**non**
Eclairage : locaux, circulation, espaces extérieurs (sauf si comptage indépendant)	**non**
Equipements Techniques "Exploitation" (Nombre, Type, Puissance) et répartition par bâtiment	
Postes informatiques, imprimantes, photocopieurs, serveurs, onduleurs	**non**
Equipements Pédagogiques (machines outils, équipements techniques,…) et planning d'utilisation annuelle (en jour)	sans objet
Equipements de Cuisine collective	sans objet
Volet Documentaire	
Liste des ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement), le cas échéant	sans objet
Liste des ERP	**oui**
Registre de sécurité	**oui**
Rapports de vérifications périodiques d'organisme agréé (électricité, moyens de secours, gaz, ascenseurs,…)	**partiel**
Carnets de maintenance et d'entretien des installations de chauffage, ventilation, électricité	**partiel**

Copyright Bureau Veritas 01/2010

Diagnostics "Risques Sanitaires" : Amiante (DTA et Diags avant travaux, Plomb, Etat Parasitaire, Legionnelle,…)	**oui**
Dossiers d'Ouvrages Exécutés	**non**
Tout autre document (diagnostics d'ordre général,…)	**non**

Copyright Bureau Veritas 01/2010

4. AUDIT GROS ENTRETIEN

4.1. CARNET DE SANTE

Chaque constat décrit dans le tableau de synthèse ci-après renvoie à une fiche de chantier avec photographie du constituant concerné, décrivant l'action à mener et l'estimation des travaux correspondante. Le traitement de l'action se voit affecter 2 critères :

CRITERE 1

Urgence	Commentaires :
1	Urgence liée à la sécurité des personnes
2	Urgence technique (dégradation accélérée)
3	Travaux de mise en conformité ou liés à la vétusté
4	Travaux normalement programmables

CRITERE 2

Échéance	Commentaires :
2010	Travaux à traitement immédiat
2012	Travaux à réaliser avant 2012
2015	Travaux à réaliser avant 2015
2020	Travaux à réaliser avant 2020
2050	Travaux à réaliser au-delà de 2020

Les thèmes et leurs constituants sont évalués suivant leur état apparent de conservation et se voient affecter une note d'état :

Note générale	Commentaires
TS	Bon état ou obligation réglementaire satisfaite (TS)
S	Etat Moyen - Satisfaisant (S)
PS	Etat médiocre - Peu satisfaisant (PS)
M	Mauvais Etat ou obligation réglementaire non satisfaite (M)
DANGER	DANGER IMMINENT

Cette cotation est également utilisée pour le carnet de santé réglementaire où une obligation réglementaire se voit affecter la note TS ou M suivant si elle est respectivement satisfaite ou non par le gestionnaire de site.

ETAT	THEME	SYNTHESE ETAT DE SANTE
PS	CLOS-COUVERT	Des travaux sont à prévoir à court terme. L'étanchéité est vieillissante, quelques désordres sont observés sur les façades.
S	EQUIPEMENTS TECHNIQUES	Les équipements techniques sont globalement dans des états corrects, cependant le remplacement des équipements situés en terrasses sera à prévoir rapidement.
S	AMENAGEMENTS INTERIEURS	Les aménagements intérieurs sont globalement satisfaisants. Il est à noter que ces aménagements sont rénovés par petites opérations ciblées bureau par bureau.
S	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	Les aménagements extérieurs sont dans un bon état de conservation, le parking est très récent.

Fiche	Constituants	Eléments observés	Constats	Etat	Age estimé	Année théorique de remplacement	Urgence	Échéance
1	CLOS-COUVERT - STRUCTURE	Etanchéité des locaux enterrés	La partie haute de l'étanchéité des locaux enterrée n'est pas conforme au règles de l'art : absence de bande solin.	PS	>30 ANS	2010	3	2015
2	CLOS-COUVERT - FACADES	Joints de dilatation	Un désordre apparait au niveau d'un joint de dilatation, il n'est pas traité dans les règles de l'art au niveau du revêtement.	PS	>30 ANS	2010	3	2015
3	CLOS-COUVERT - FACADES	Joints entre éléments préfabriqués	Absence de joint tégo entre éléments préfabriqués.	PS	>30 ANS	2010	3	2015
4	CLOS-COUVERT - FACADES	Eclats béton	Angle nord ouest : Présence d'un éclat béton	PS	>30 ANS	2010	3	2015
5	CLOS-COUVERT - TOITURE	Etanchéité	L'étanchéité du bâtiment est d'origine. Les relevés se décollent, des craquelures sont apparentes en périphérie de la chaufferie et de la machinerie d'ascenseur.	PS	>30 ANS	2010	2	2012
6	AMENAGEMENTS INTERIEURS - FAUX-PLAFONDS	Faux-plafonds dalles	Les faux plafonds sont dans un état correct.	S	10 ANS	2010	4	2050
7	AMENAGEMENTS INTERIEURS - FAUX-PLAFONDS	Faux-plafond traditionnel	Les peintures des plafonds sont dans un état correct.	S	5 ANS	2010	4	2050
8	AMENAGEMENTS INTERIEURS - REVETEMENTS DE SOLS	Moquette, Carrelage, Thermoplastique	L'ensemble des revêtements de sol sont dans un état correct.	S	10 ANS	2010	4	2050

Copyright Bureau Veritas 01/2010

Fiche	Constituants	Eléments observés	Constats	Etat	Age estimé	Année théorique de remplacement	Urgence	Échéance
9	AMENAGEMENTS INTERIEURS - REVETEMENTS MURAUX	Peinture, papier peint	Les revêtements muraux sont dans un état de conservation acceptable.	S	10 ANS	2010	4	2050
10	EQUIPEMENTS - TECHNIQUES	Chaudière gaz 230 kW	Chaudières en bon état situé dans un local en terrasse.	S	28	2002	3	2020
11	EQUIPEMENTS - TECHNIQUES	Extracteur VMC 3000 m3/h	Extracteur situé en terrasse, état moyen.	S	28	2002	3	2020
12	EQUIPEMENTS - TECHNIQUES	Extracteur VMC 1000 m3/h	Extracteur situé en terrasse, état moyen.	S	28	2002	3	2020
13	EQUIPEMENTS - TECHNIQUES	Extracteur VMC 1000 m3/h	Extracteur situé en terrasse, état moyen.	S	28	2002	3	2020
14	EQUIPEMENTS - TECHNIQUES	Ascenseur 630 kg	Ascenseurs en bon état	S	5	2025	4	2050

Copyright Bureau Veritas 01/2010

4.2. CARNET REGLEMENTAIRE

Domaine	Sous domaine	Domaine Sous domaine	Périodicité	Obligation réglementaire	Contrôleur	Enregistrement	Texte de référence	ETAT (M/ TS)	URGENCE DE TRAITEMENT
Aération Assainissement	Locaux à pollution Non spécifique et spécifique	Aération Assainissement - Locaux à pollution Non spécifique et spécifique	Annuelle	VMC : Mesure du débit global minimal d'air extrait	Personne compétente	Livret d'entretien	Octobre 87	M	3
Aération Assainissement	Locaux à pollution Non spécifique	Aération Assainissement - Locaux à pollution Non spécifique	Annuelle	CTA : Examen de l'état des éléments de l'installation et plus particulièrement de la présence de conformité des filtres de rechange par rapport à la fourniture initiale. Examen de l'état des systèmes de traitement.	Personne compétente	Livret d'entretien	Novembre 87	M	3
Aération Assainissement	Locaux à pollution Non spécifique	Aération Assainissement - Locaux à pollution Non spécifique	Selon besoin	Indication sur le livret d'entretien des CTA et/ou sur le dossier de maintenance des dates et résultats des contrôles périodiques, les différentes opérations de maintenance préventive, curative, les aménagements et réglages qui ont été apportés aux installations.	Personne compétente	Livret d'entretien	Décembre 87	M	3
Aération Assainissement	Locaux à pollution Non spécifique	Aération Assainissement - Locaux à pollution Non spécifique	Trimestriel	CTA : Contrôle des filtres en l'absence d'un système de mesure et d'alarme fonctionnant en permanence	Personne compétente	Dossier de maintenance (Livret d'entretien des CTA)	CH39 (ERP)	M	3
Aération Assainissement	Locaux à pollution spécifique	Aération Assainissement - Locaux à pollution spécifique	Annuelle	Contrôles des pressions statiques /vitesses des points caractristiques au niveau des captages. Examen de l'état de tous les éléments de captage (gaines, épurateurs…)	Personne compétente	Livret d'entretien	Arrêté du 08/10/87 art.2 et 4 Cdt art.R4222-20 et -21	M	3
Chaudières	P > ou = 400KW	Chaudières - P > ou = 400KW	2 ans	Contrôle des rejets atmosphériqes	Organsime agrée COFRAC	Rapport de contrôle	Arrêté du 2 Octobre 2009	M	3
Chaudières	P > ou = 400KW	Chaudières - P > ou = 400KW	2 ans	Contrôle des appareils consommants de l'énergie thermique (calcul du rendement)	Organsime agrée COFRAC	Rapport de contrôle	Arrêté du 2 Octobre 2010	M	3
Chaudières	P > ou = 400KW	Chaudières - P > ou = 400KW	Tous les 3 mois	Contrôle d'entretien avec mesure du rendement de la chaudière	Personne compétente	Livret de chaufferie	NFX 98-817 du 11 Sept 1998 - Art 9	TS	4
Installations électriques	Installations électriques	Installations électriques - Installations électriques	Annuel	Vérification de la conformité des installations : Continuité de la mise à la terre Mesure d'isolement en BT Etat d'entretien et de maintenance des installations	Personne compétente	Rapport de vérification	Arrêté du 25/06/1980	M	1
Installations de gaz	Installations	Installations de gaz - Installations	Annuel	Vérification de l'état des installations : Stockage d'hydrocarbure liquéfié Installations de distribution Locaux d'utilisation du gaz Appareils d'utilisation	Personne compétente	Rapport de vérification	Arrêté du 25/06/1980	TS	4
Installations de gaz	Appareils à gaz	Installations de gaz - Appareils à gaz	Annuel	Vérification et nettoyage : Du corps de chauffe, brûleur, veilleuse, ventilateur incorporé dans l'appareil Du conduit de raccordement de l'appareil gaz à la bouche d'extraction Des dispositifs de sécurité Mise en sécurité par simulation de l'arrêt de l'extraction mécanique Débits de gaz et réglages éventuels	Personnel qualifié	Bon préventif	Arrêté du 25/04/1985 modifié Arrêté du 30/05/1989 modifié	TS	4

Domaine	Sous domaine	Domaine Sous domaine	Périodicité	Obligation réglementaire	Contrôleur	Enregistrement	Texte de référence	ETAT (M/ TS)	URGENCE DE TRAITEMENT
Ascenseurs	Ascenseurs	Ascenseurs - Ascenseurs	2 mois	Vérification technique	Personne spécialisée	Carnet d'entretien	Arrêté du 18 Nov 2004	M	3
Ascenseurs	Ascenseurs	Ascenseurs - Ascenseurs	5 ans	Vérification technique	Organisme agrée	Rapport et registre de sécurité	Arrêté du 18 Nov 2004	M	3
Ascenseurs	Construits avant août 2000	Ascenseurs - Construits avant août 2000		Idem autres ascenseurs + Avoir entrepris des actions (fin 2010, 2013, 2018) afin de rendre l'équipement conforme	Organisme agréé	Rapport de vérification des travaux	Arrêté du 18 Nov 2004	M	3
Amiante	Permis de construire avant 1997	Amiante - Permis de construire avant 1997	Avant le 31/12/2003 pour les IGH, et les ERP du 1er groupe Avant le 31/12/2005 pour les immeubles de bureaux, locaux industriels, ERP de 5eme cat., et parties communes des immeubles d'habitation collective.	Présence du DTA (pour les logements, obligation sur les parties communes, parties privatives seulement en cas de vente)	Personnes certifiées	Dossier technique amiante	Décret 96-97 du 07/02/96, art 3 et annexe, abrogé et codifié au Code de la Santé Publique, art. R1334-14 à R1334-29 et R1336-2 à 1336-5 Décret 2003-462 du 21/05/2003	M	3
Amiante	Permis de construire avant 1997	Amiante - Permis de construire avant 1997	3 ans	Mise à jour du DTA (si présence de flocage, calorifuges, faux-plafond ou en cas de modification substancielle de l'ouvrage)	Personnes certifiées	Dossier technique amiante	CdS Art. R. 1334-22	M	3
Portes automatiques	Portes Parking	Portes automatiques - Portes Parking	Semestriel	Vérification du bon fonctionnement des dispositifs concourant à la sécurité de fonctionnement 'Vérification des éléments de guidage (rails, galets…) 'Vérification des articulations (charnières, pivots…) Vérification des fixations 'Vérification des systèmes d'équilibrage,.....	Personne compétente	Livret d'entretien	Cdt R4224-9 à -13 Cdt R4224-17 Arrêté du 21/12/93 (Lieu de travail) Norme NFP 25-362 (remplacée par le NF EN 13241-1)	M	3
Portes automatiques	Portes coulissantes SAS, tambours	Portes automatiques - Portes coulissantes SAS, tambours	Semestriel	Vérification du bon fonctionnement des dispositifs concourant à la sécurité de fonctionnement	Personne compétente	Livret d'entretien	Cdt R4224-9 à -13 Cdt R4224-17 Arrêté du 21/12/93 (Lieu de travail) Norme NFP 25-362 (remplacée par le NF EN 13241-1)	TS	4
Sécurité incendie	Extincteurs portatifs	Sécurité incendie - Extincteurs portatifs	Annuel	Vérification technique	Personne compétente	Rapport de vérification Registre de sécurité	Arrêté du 25/06/1980 modifié (ERP) Art. GE 6 à GE10 et MS 73	TS	4
Sécurité incendie	Portes et volets coupe-feu	Sécurité incendie - Portes et volets coupe-feu	Annuel	Entretien et vérifications techniques	Technicien compétent	Registre de sécurité		M	3
Sécurité incendie	Exutoires, ouvrants de désenfumage	Sécurité incendie - Exutoires, ouvrants de désenfumage	Annuel	Vérification Mesure du débit de désenfumage	Personne compétente	Rapport de vérification Registre de sécurité	Arrêté du 22/06/80 GE6,7,8,9,10 DF10	TS	4

Copyright Bureau Veritas 01/2010

Domaine	Sous domaine	Domaine Sous domaine	Périodicité	Obligation réglementaire	Contrôleur	Enregistrement	Texte de référence	ETAT (M/ TS)	URGENCE DE TRAITEMENT
Sécurité incendie	Eclairage de sécurité ou source centralisée	Sécurité incendie - Eclairage de sécurité ou source centralisée	Avant mise en service Semestriel	Contrôle du bon fonctionnement et de son efficacité	Personne compétente	Bon préventif Registre de sécurité	arrêté du 04/11/1993 arrêté du 26/02/2003 NF C71-830 d'août 2003 Décret 14/11/88	M	1
Sécurité incendie	Eclairage de sécurité ou source centralisée	Sécurité incendie - Eclairage de sécurité ou source centralisée	Mensuel	Essai de fonctionnement: Vérification du passage à la position fonctionnement en cas de défaillance de l'alimentation normale	Personne compétente	Bon préventif Registre de sécurité	arrêté du 04/11/1993 arrêté du 26/02/2003 NF C71-830 d'août 2003 Décret 14/11/88	M	1
Sécurité incendie	Eclairage de sécurité ou source centralisée	Sécurité incendie - Eclairage de sécurité ou source centralisée	Semestriel	Vérification de l'efficacité de la commande de mise en position de repos Essai de fonctionnement autonomie 1 heure	Personne compétente	Bon préventif Registre de sécurité	arrêté du 04/11/1993 arrêté du 26/02/2003 NF C71-830 d'août 2003 Décret 14/11/88	M	1
Sécurité incendie	Exercice d'évacuation	Sécurité incendie - Exercice d'évacuation	1 fois/an	Exercices d'évacuation	Personne compétente	Registre de sécurité	CdT R4227-39	M	1
Sécurité incendie	Exercice d'évacuation	Sécurité incendie - Exercice d'évacuation	Annuelle	Formation du personnel de conduite à tenir en cas d'incendie	Personne compétente	Registre de sécurité	Arrêté du 25/06/1980	M	1
Sécurité incendie	Système de détection incendie et SSI de catégorie A et B	Sécurité incendie - Système de détection incendie et SSI de catégorie A et B	Annuelle	Contrat d'entretien	Personne compétente	Registre de sécurité	Arrêté du 25/06/1980	TS	4

4.3. DETAILS DES CONSTATS (FICHES CHANTIER)

Rappel des critères d'affectation des constats

CRITERE 1

Urgence	Commentaires :
1	Urgence liée à la sécurité des personnes
2	Urgence technique (dégradation accélérée)
3	Travaux de mise en conformité ou liés à la vétusté
4	Travaux normalement programmables

CRITERE 2

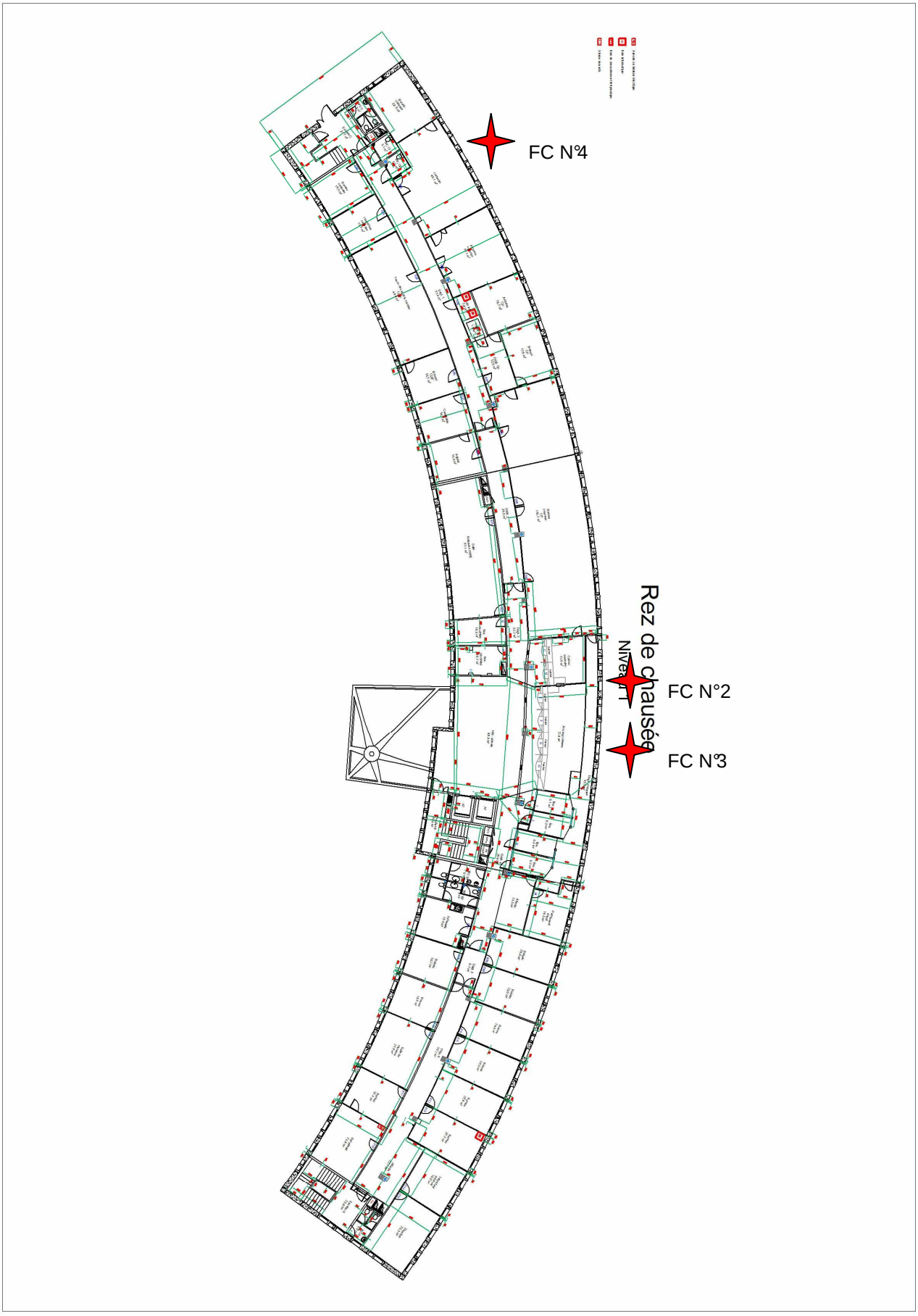
Échéance	Commentaires :
2010	Travaux à traitement immédiat
2012	Travaux à réaliser avant 2012
2015	Travaux à réaliser avant 2015
2020	Travaux à réaliser avant 2020
2050	Travaux à réaliser au-delà de 2020

Les chiffrages sont réalisés en Euros HT. Ils correspondent à une estimation de travaux de niveau « diagnostic » ; ils ne comprennent pas les honoraires de prestations intellectuelles. La validation définitive de ces derniers sera efficiente dans le cadre d'un programme de travaux avec quantitatif circonstancié, réalisé par une équipe de maîtrise d'œuvre de conception-réalisation.

Les constituants sont évalués suivant leur état apparent de conservation et se voient affecter une note d'état :

Note générale	Commentaires
TS	Bon état ou obligation réglementaire satisfaite (TS)
S	Etat Moyen - Satisfaisant (S)
PS	Etat médiocre - Peu satisfaisant (PS)
M	Mauvais Etat ou obligation réglementaire non satisfaite (M)
DANGER	DANGER IMMINENT

Plan(s) de localisation des constats correspondants à des désordres ponctuels dont le traitement requiert une urgence de 1 à 3.



SITE : LAVAL - Hôtel des finances	Fiche de chantier n°1

CLOS-COUVERT - STRUCTURE : Etanchéité des locaux enterrés

Constat - Localisation :

La partie haute de l'entanchéité des locaux enterrée n'est pas conforme au règles de l'art : absence de bande solin.

PROPOSITION D'ACTION

Reprendre l'étanchéité en partie haute des locaux enterrés.

Unité	Quantité	Prix unitaire	Montant total € HT
ml	150	300	**45000**

ETAT	Urgence	Échéance
PS	**3**	2015

SITE : LAVAL - Hôtel des finances	Fiche de chantier n°2

CLOS-COUVERT - FACADES : Joints de dilatation

Constat - Localisation :

Un désordre apparait au niveau d'un joint de dilatation, il n'est pas traité dans les règles de l'art au niveau du revêtement.

PROPOSITION D'ACTION
Traiter le JD sur la partie manquante.

Unité	Quantité	Prix unitaire	Montant total € HT
ml	1	140	**140**

ETAT	Urgence	Échéance
PS	**3**	2015

Copyright Bureau Veritas 01/2010

SITE : LAVAL - Hôtel des finances	Fiche de chantier n°3

CLOS-COUVERT - FACADES : Joints entre éléments préfabriqués

Constat - Localisation :

Absence de joint tégo entre éléments préfabriqués.

PROPOSITION D'ACTION
Ajouter la portion de joint absente.

Unité	Quantité	Prix unitaire	Montant total € HT
ml	4	60	**240**

ETAT	Urgence	Échéance
PS	**3**	2015

Copyright Bureau Veritas 01/2010

SITE : LAVAL - Hôtel des finances	Fiche de chantier n°4

CLOS-COUVERT - FACADES : Eclats béton

Constat - Localisation :

Angle nord ouest : Présence d'un éclat béton

PROPOSITION D'ACTION

Traiter l'éclat par purge des bétons non adhérents, passivation des aciers et remise en état au mortier de réparation.

Unité	Quantité	Prix unitaire	Montant total € HT
m²	0,5	150	**75**

ETAT	Urgence	Échéance
PS	**3**	2015

Copyright Bureau Veritas 01/2010

SITE : LAVAL - Hôtel des finances	Fiche de chantier n°5

CLOS-COUVERT - TOITURE : Etanchéité

Constat - Localisation :

L'étanchéité du bâtiment est d'origine. Les relevés se décollent, des craquelures sont apparentes en périphérie de la chaufferie et de la machinerie d'ascenseur.

PROPOSITION D'ACTION

Le remplacement de l'étanchéité est à prévoir à court terme. Il conviendra de mettre en œuvre des couvertines aluminium sur les acrotères.

Unité	Quantité	Prix unitaire	Montant total € HT
m²	1350	110	**148500**

ETAT	Urgence	Échéance
PS	**2**	2012

SITE : LAVAL - Hôtel des finances	Fiche de chantier n°6

AMENAGEMENTS INTERIEURS - FAUX-PLAFONDS : Faux-plafonds dalles

Constat - Localisation :

Les faux plafonds sont dans un état correct.

PROPOSITION D'ACTION
Remplacer les faux plafonds en fin de vie.

Unité	Quantité	Prix unitaire	Montant total € HT
m²	1700	85	**144500**

ETAT	Urgence	Échéance
S	**4**	2050

SITE : LAVAL - Hôtel des finances	Fiche de chantier n°7

AMENAGEMENTS INTERIEURS - FAUX-PLAFONDS : Faux-plafond traditionnel

Constat - Localisation :

Les peintures des plafonds sont dans un état correct.

PROPOSITION D'ACTION
Refaire la peinutre en fin de vie.

Unité	Quantité	Prix unitaire	Montant total € HT
m²	4800	70	**336000**

ETAT	Urgence	Échéance
S	**4**	2050

Copyright Bureau Veritas 01/2010

SITE : LAVAL - Hôtel des finances	Fiche de chantier n°8

AMENAGEMENTS INTERIEURS - REVETEMENTS DE SOLS : Moquette, Carrelage, Thermoplastique

Constat - Localisation :

L'ensemble des revêtements de sol sont dans un état correct.

PROPOSITION D'ACTION
Remplacer les revêtements de sol en fin de vie.

Unité	Quantité	Prix unitaire	Montant total € HT
m²	6500	45	**292500**

ETAT	Urgence	Échéance
S	**4**	2050

Copyright Bureau Veritas 01/2010

SITE : LAVAL - Hôtel des finances	Fiche de chantier n°9

AMENAGEMENTS INTERIEURS - REVETEMENTS MURAUX : Peinture, papier peint

Constat - Localisation :

Les revêtements muraux sont dans un état de conservation acceptable.

PROPOSITION D'ACTION
Remplacer les revêtements en fin de vie.

Unité	Quantité	Prix unitaire	Montant total € HT
m²	6500	55	**357500**

ETAT	Urgence	Échéance
S	**4**	2050

SITE : LAVAL - Hôtel des finances	Fiche de chantier n°10

EQUIPEMENTS - TECHNIQUES : Chaudière gaz 230 kW

Constat - Localisation :

Chaudières en bon état situé dans un local en terrasse.

PROPOSITION D'ACTION
Remplacer les équipements en fin de vie.

Unité	Quantité	Prix unitaire	Montant total € HT
u	2	10000	**20000**

ETAT	Urgence	Échéance
S	**3**	2020

SITE : LAVAL - Hôtel des finances	Fiche de chantier n°11

EQUIPEMENTS - TECHNIQUES : Extracteur VMC 3000 m3/h

Constat - Localisation :

Extracteur situé en terrasse, état moyen.

PROPOSITION D'ACTION

Remplacer les équipements en fin de vie.

Unité	Quantité	Prix unitaire	Montant total € HT
u	2	5400	**10800**

ETAT	Urgence	Échéance
S	**3**	2020

SITE : LAVAL - Hôtel des finances	Fiche de chantier n°12

EQUIPEMENTS - TECHNIQUES : Extracteur VMC 1000 m3/h

Constat - Localisation :

Extracteur situé en terrasse, état moyen.

PROPOSITION D'ACTION
Remplacer les équipements en fin de vie.

Unité	Quantité	Prix unitaire	Montant total € HT
u	2	1500	**3000**

ETAT	Urgence	Échéance
S	**3**	2020

SITE : LAVAL - Hôtel des finances	Fiche de chantier n°13

EQUIPEMENTS - TECHNIQUES : Extracteur VMC 1000 m3/h

Constat - Localisation :

Extracteur situé en terrasse, état moyen.

PROPOSITION D'ACTION
Remplacer les équipements en fin de vie.

Unité	Quantité	Prix unitaire	Montant total € HT
u	2	1500	**3000**

ETAT	Urgence	Échéance
S	**3**	2020

SITE : LAVAL - Hôtel des finances	Fiche de chantier n°14

EQUIPEMENTS - TECHNIQUES : Ascenseur 630 kg

Constat - Localisation :

Ascenseurs en bon état

PROPOSITION D'ACTION
Remplacer les équipements en fin de vie.

Unité	Quantité	Prix unitaire	Montant total € HT
u	2	77740	**155480**

ETAT	Urgence	Échéance
S	**4**	2050

Copyright Bureau Veritas 01/2010