



AGENCE D'ARCHITECTURE NICOLAS ROSSIGNOL



1, rue Volant 92000 Nanterre  
tél. : 01.46.97.79.93  
courriel : nrossignol@agence-aanr.com  
www.agence-aanr.com

---

Numéro national d'inscription à l'Ordre des architectes : 079523 - RCS Nanterre : 790 631 196

Maître d'ouvrage : Syndicat de copropriétaires  
30 rue de la Croix  
92 000 Nanterre

**JUIN 2023**

# **DIAGNOSTIC GENERAL**

---

**DOCUMENT DE SYNTHESE**

## INTRODUCTION

Le présent document a pour objet de dresser l'état des lieux de la copropriété sise 30 rue de la Croix à Nanterre. Il est établi sur la base des observations et mesures réalisées lors des visites des 14 avril et 19 mai 2023.

Il traite de tous les éléments visibles et accessibles qui auront pu être visualisés au cours de ces visites savoir : parties communes, façades, toiture, caves, cour, certains logements, héberges et pignons.

Certaines parties n'ont cependant pas pu être observées : le logement R+2 droite notamment.

L'objectif est triple :

- Repérer les pathologies pouvant affecter les éléments constitutifs de la copropriété,
- Planifier et hiérarchiser les tranches de travaux en fonction de leur importance et de leur degré d'urgence
- Fournir une enveloppe budgétaire pour chaque tranche.

Ce document ne peut en aucun cas se substituer à l'étude (descriptif des ouvrages, plans, schémas, photographies, etc...), préalable à la réalisation de travaux, ni au dossier de consultation d'entreprises.

Précision importante : ce document est une synthèse, il intègre uniquement les éléments qui ont pu être observés.

# SOMMAIRE

|   |    |
|---|----|
| INTRODUCTION.....   | 2  |
| SOMMAIRE .....  | 3  |
| 1. PRESENTATION DU BATIMENT .....                             | 5  |
| 1.1. Localisation .....                                       | 5  |
| 1.1. Aspects structurels .....                                | 5  |
| 2. PATHOLOGIES OBSERVEES .....                                | 6  |
| 2.1. ENTRESOL .....   | 6  |
| 2.1.1. Caves.....   | 6  |
| 2.1.2. Logement .....   | 6  |
| 2.2. REZ-DE-CHAUSSEE.....                                     | 7  |
| 2.2.1. Logement à l'arrière .....                             | 7  |
| 2.2.2. Parties communes.....                                  | 7  |
| 2.2.3. Logement sur rue.....                                  | 7  |
| 2.3. PREMIER ETAGE.....                                       | 7  |
| 2.3.1. Appartements .....                                     | 7  |
| 2.3.2. Parties communes.....                                  | 8  |
| 2.4. R+2 / COMBLE .....                                       | 8  |
| 2.4.1. Appartements .....                                     | 8  |
| 2.4.2. Parties communes.....                                  | 9  |
| 2.5. FACADES ET PIGNONS.....                                  | 9  |
| 2.5.1. Façade rue .....                                       | 9  |
| 2.5.2. Pignon dans le passage.....                            | 9  |
| 2.5.3. Façade arrière.....                                    | 10 |
| 2.5.4. Pignon vers le voisin.....                             | 11 |
| 2.6. COUVERTURES.....   | 11 |
| 2.6.1. Toiture principale.....                                | 11 |
| 2.6.2. Toiture de la salle de bain RDC.....                   | 11 |
| 2.6.3. Toiture du palier en façade arrière.....               | 11 |
| 2.7. RESEAUX EU/EV/E`P .....                                  | 12 |
| 2.7.1. Réseaux enterrés.....                                  | 12 |
| 2.7.2. Réseaux EP – Eaux Pluviales .....                      | 12 |
| 2.7.3. Réseaux EU/EV – Eaux Usées et Eaux Vannes .....        | 12 |
| 3. TRAVAUX A ENGAGER.....                                     | 13 |
| 3.1. Chronologie proposée des travaux .....                   | 13 |
| Phase 1 : très urgent, démarches à engager tout de suite..... | 13 |

|   |    |
|---|----|
| Phase 2 : urgent, Démarches à engager avant fin 2023..... | 13 |
| Phase 3 : Moyen terme à prévoir pour 2024 / 2025.....     | 13 |
| Phase 4 : long terme dans les 10 ans.....                 | 13 |
| 3.2. Enveloppes budgétaires.....                          | 14 |

# 1. PRESENTATION DU BATIMENT

## 1.1. Localisation

L'ensemble sis au 30 rue de la Croix est une maison ancienne de 4 niveaux :

- Un entresol qui accueille un appartement et les caves de l'immeuble
- Un RDC et un R+1 qui accueillent chacun 2 appartements
- Un R+2 sous rampant où sont implantés 2 appartements

La maison a été donc découpée en 7 appartements. Elle est implantée sur la parcelle n° 000 CL 140 dont la superficie est de 322 m<sup>2</sup>.

Un bâtiment indépendant se trouve en fond de parcelles, il ne sera pas ici traité.



*Façade rue du bâtiment*

## 1.1. Aspects structurels

Le bâtiment date du début du 19ème siècle est construit de façon traditionnelle :

- Maçonnerie de moellons pour l'entresol
- Brique pour les niveaux au-dessus
- Charpente bois et couverture tuiles
- Plancher haut des caves en poutrelles métalliques et hourdis de terre cuite

La nature des planchers intermédiaires reste à définir (bois et/ou acier).

## 2. PATHOLOGIES OBSERVEES

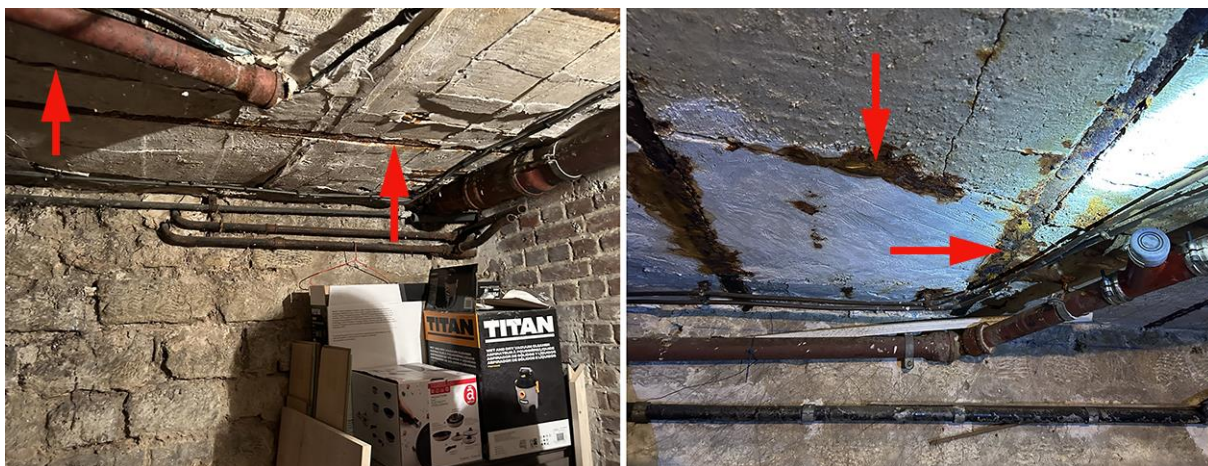
### 2.1. ENTRESOL

#### 2.1.1. Caves

Dans les caves on observe :

- Certaines poutrelles acier du plancher hauts des caves sont affectées par la rouille, notamment au niveau de certains encastrement. Cette rouille est à priori liée à un taux d'humidité un peu trop élevé. Des vérifications seront nécessaires en vérifiant l'état exact de ces éléments.
- Le soupirail est fonctionnel mais la tôle perforée ne permet pas une entrée d'air suffisante, la circulation est à améliorer.
- Les réseaux d'évacuation d'eau sont anciens et à priori sous-dimensionnés pour certains.
- L'électricité est hors d'état et est à reprendre intégralement (y compris l'installation apparente à l'extérieur sur les façades et pignon)

Les murs ne présentent pas de signe de désordres, le bâtiment dispose d'une assise stable.



*Plancher haut des caves et rouille*

#### 2.1.2. Logement

La partie arrière de l'entresol est aménagée en logement. On y observe :

- Certaines parties des plafonds BA13 sont effondrés
- Des traces de moisissures sont visibles localement
- Le logement n'est pas isolé

Le taux d'humidité de l'appartement est globalement trop élevé. Conjugué à une ventilation insuffisante et l'absence d'isolant, la condensation vient se fixer sur les murs et les moisissures apparaissent.

Des travaux privés de ventilation et d'isolation devront être entrepris pour y remédier.

Cette humidité peut s'expliquer par la conjugaison d'un manque de ventilation et des remontées capillaires dans les murs et éventuellement le sol.



*Plafond du logement en entresol*

## **2.2. REZ-DE-CHAUSSEE**

### **2.2.1. Logement à l'arrière**

Au RDC, les désordres suivants sont relevés :

- Le logement à l'arrière présente un taux d'humidité excessif. Dans la salle de bain et dans la pièce de vie. Pour la salle de bain, l'origine est principalement la fuite qui provenait du toit (la salle de bain est une excroissance). L'absence de ventilation mécanique et l'état général ne sont pas satisfaisants.
- Dans la pièce de vie de ce même logement, le plafond est habillé de sapinette qui plie et dont la déformation évolue défavorablement avec le temps. Il reste à en définir l'origine mais il est acquis que cet habillage tend à se désolidariser du plafond.

### **2.2.2. Parties communes**

Dans les parties communes, les travaux de second œuvre (revêtements / peinture) sont anciens et assez dégradés.

### **2.2.3. Logement sur rue**

L'appartement sur rue est dans un état impeccable et aucun désordre n'est observé.

## **2.3. PREMIER ETAGE**

### **2.3.1. Appartements**

Pas de désordres importants observés dans les parties privatives. Quelques restes d'une ancienne fuite dans l'appartement de gauche sont à noter.

L'appartement de droite (donnant sur le côté et l'arrière) vient d'être rénové et est en apparence en parfait état.

### 2.3.2. Parties communes

Des fissures nombreuses et éparées sont bien visibles, elles sont principalement situées sous les volées d'escalier et sur le mur de la cage d'escalier donnant sur l'arrière de la parcelle. La fissure la plus importante se situe sur le mur, elle débute au niveau de la volée d'escalier et se termine au niveau du rampant, c'est-à-dire au R+2.

L'hypothèse d'une instabilité du sol ne semble pas pertinente compte-tenu du bon état des murs en moellon de l'entresol. Les photographies transmises par Monsieur Gras, qui datent d'août 2022, semblent attester que cette fissure n'évolue pas ou peu.

Des investigations supplémentaires devront être menées à court terme. L'accès au logement R+2 sera indispensable.



Fissure R+1 / R+2

A cela s'ajoute le petit comble, situé au-dessus de la salle de bain du logement RDC sur l'arrière, qui se trouve dans un état de dégradation très avancé. Par la trappe, on observe :

- Le pignon est fuyard (trou)
- Les chevrons sont pourris
- Le sol est irrégulier et visiblement peu stable.

Des travaux sont nécessaires très rapidement

## 2.4. R+2 / COMBLE

### 2.4.1. Appartements

Pas de désordres importants observés dans l'appartement côté rue. Le logement coté cour n'a pas pu être visité.



## 2.4.2. Parties communes

La fissure précédemment évoquée est donc présente à ce niveau aussi. En complément, on observe que la charpente et le rampant semblent « travailler » un peu. Ce sujet doit être une priorité pour la copropriété.

Les murs extérieurs étant fait de briques sur deux rangs, le système constructif n'est pas en cause ici. L'origine de ces désordres est très probablement située au niveau de la charpente.

## 2.5. FACADES ET PIGNONS

### 2.5.1. Façade rue

Celle-ci est globalement en bon état, elle ne présente pas de désordre majeur. On observe quelques fissurations sur les décors plâtres et certains morceaux sont visiblement manquants.

En revanche, certains éléments bois venant en support du débord de toit vont devoir être repris rapidement. Les jambes de force sont en effet déboîtées de leurs empochements et menacent de tomber sur les usagers de la copropriété. Les autres éléments sont à contrôler, notamment au niveau des encastremets

Les ancrages des garde-corps sont aussi à vérifier.

### 2.5.2. Pignon dans le passage

Deux éléments attirent particulièrement l'attention :

- L'enduit ciment est fissuré au niveau du linteau fenêtre / porte d'entrée. Cette fissuration laisse entendre que la rouille affecte la poutre métallique. Cette fissure ouverte favorise l'entrée d'eau de pluie et risque d'accélérer la détérioration de ce linteau.
- Le poteau ciment/béton en support de la coursive d'accès est dégradée. Il devra être repris.

Ces travaux sont considérés comme prioritaires.



*Linteau sur le pignon dans le passage*

Au niveau du soubassement, et dans l'angle avec la façade arrière, le moellon a été rejointoyé au ciment. Cette partie est pour l'instant en relatif bon état mais le ciment est incompatible avec le calcaire en présence d'humidité.

Il convient donc de prévoir, à moyen terme, de purger les joints ciments et de les refaire au moyen d'un mortier chaux-sable. Cela permettra par ailleurs de favoriser la respiration de ces murs, derrière lesquels des problèmes d'humidité persistants sont observés (cf. chapitre 2.2.1).



*Courserie et poteau dans le passage*

### 2.5.3. Façade arrière

Celle-ci est en état d'usage courant, on observe :

- Un défaut d'étanchéité entre l'escalier béton et le soubassement
- Des éléments bois de la charpente du palier qui sont à restaurer / vérifier.



*Murs a rejointoyer et jonction avec l'escalier à traiter*

#### 2.5.4. Pignon vers le voisin

L'attention doit se porter principalement vers la petite excroissance contiguë à la cage d'escalier, qui correspond à la salle de bain RDC, au petit grenier accessible par la trappe dans l'escalier et à la fissure verticale R+1/R+2.

On observe ici la présence de mousse et un état général dégradé. Ces travaux sont à réaliser rapidement.

## 2.6. COUVERTURES

### 2.6.1. Toiture principale

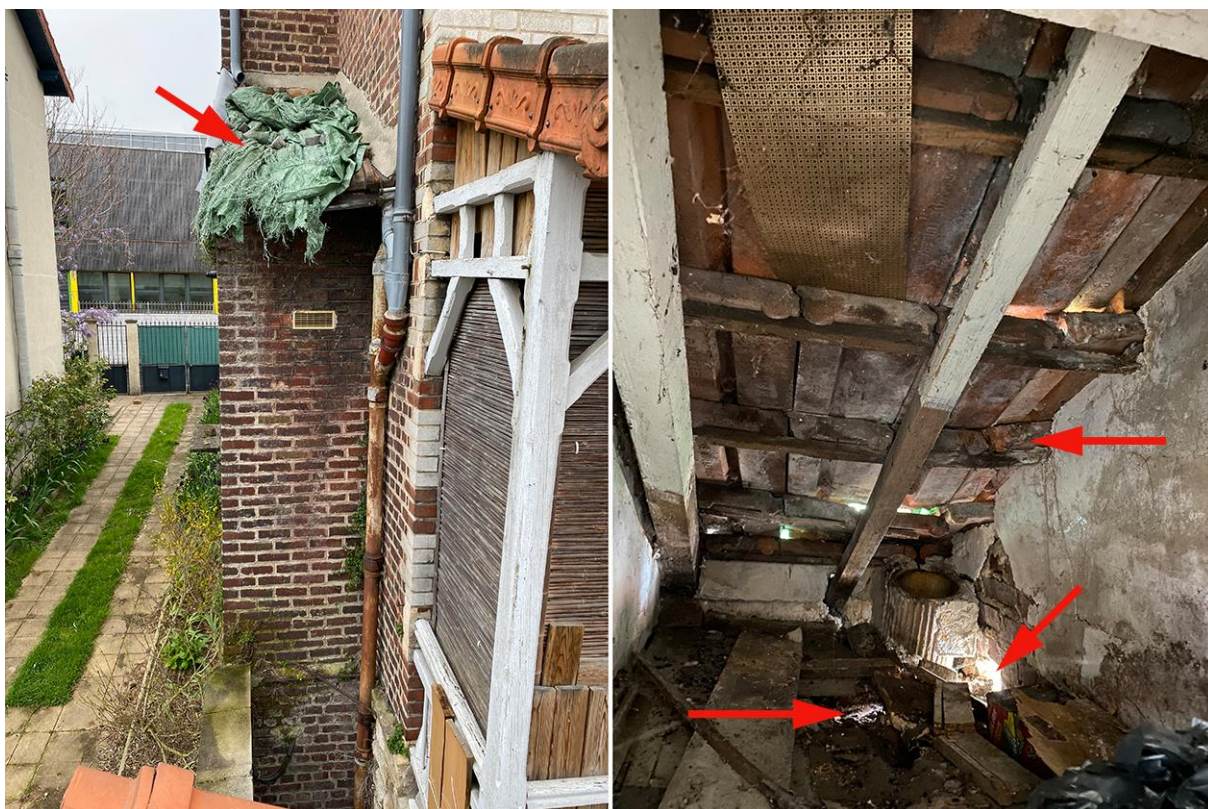
Depuis le sol, on observe notamment :

- Des végétaux poussant dans la gouttière. Il conviendra, à minima, des les enlever et de vérifier la pente du fil d'eau
- Coté voisin, le moignon de connexion gouttière / descente EP est hors d'état, il est urgent de le remplacer.

En partie courante, d'après photos, la couverture semble en très bon état.

### 2.6.2. Toiture de la salle de bain RDC

Cette toiture est à reprendre dans sa totalité de façon urgente (fuites, solins, trous, chevrons pourris, etc.)



*Couverture à reprendre*

### 2.6.3. Toiture du palier en façade arrière

Pas de remarque particulière, elle se trouve dans un état satisfaisant.

## 2.7. RESEAUX EU/EV/E'P

### 2.7.1. Réseaux enterrés

Il semblerait opportun de procéder à une vérification des réseaux enterrés de façon à déterminer leur nature, leur positionnement et leur état.

Des travaux sont à prévoir et pourront intégrer des améliorations telles que :

- Création d'un regard côté rue (pour l'entretien)
- Siphon ou caniveau de façon à éviter les ruissellements dans le passage latéral vers l'arrière.

### 2.7.2. Réseaux EP – Eaux Pluviales

Les descentes d'eau, visibles sur les façades et pignons, sont à remplacer, notamment pour toutes les parties fonte qui présentent des traces de corrosion importantes.



### 2.7.3. Réseaux EU/EV – Eaux Usées et Eaux Vannes

Les descentes d'eau, visibles sur les façades et pignons, sont à remplacer, notamment pour toutes les parties fonte qui présentent des traces de corrosion importantes.

### **3. TRAVAUX A ENGAGER**

#### **3.1. Chronologie proposée des travaux**

La chronologie ici proposée tient compte, à la fois des aspects techniques urgent et de la logique des chantiers

##### **Phase 1 : très urgent, démarches à engager tout de suite**

- Traitement du sujet « fissure R+1 / R+2 ». L'accès au logement R+2 est indispensable
- Réfection de la couverture du cabanon RDC
- Réfection / remise en état des gouttières et descentes EP

##### **Phase 2 : urgent, Démarches à engager avant fin 2023**

- Restauration des éléments bois en façades (peinture, remplacements, traitements)
- Restauration du linteau sur le pignon donnant sur le passage
- Reprise du poteau et de la dalle de soutien de la coursive permettant d'accéder à la porte d'entrée. Remplacement ou modification du garde-corps pour mise aux normes
- Investigations relatives aux réseaux enterrés (état des lieux à faire)
- Réfection de l'électricité de la partie cave et remplacement de la grille de soupirail
- Investigations et travaux relatifs à l'humidité aux logements RDC et Entresol
- Réseaux EU/EV et EP visibles en façades à reprendre intégralement

##### **Phase 3 : Moyen terme à prévoir pour 2024 / 2025**

- Rejointoiement du soubassement pierre et jonction avec l'escalier arrière
- Traitement des fers au plafond de la cave
- Remplacements de certains éléments des descentes EU/EV dans la cave
- Travaux sur réseau enterré (siphon / avaloir et regard à créer)

##### **Phase 4 : long terme dans les 10 ans**

- Ravalement des façades et pignons
- Travaux d'entretien habituel (réseaux enterrés, distribution d'eau, etc...)

### 3.2. Enveloppes budgétaires

Ces enveloppes ne constituent aucunement des devis, et restent des estimations. Elles sont établies sur la base des prix habituels des entreprises et d'après les informations connues ou supposées actuelles. Des investigations complémentaires et une étude précise devront être menées pour en définir les coûts précis comparables, autant que possible.

Les prix augmentant de manière régulière, il conviendra d'y ajouter un coefficient de l'ordre de 3 à 5 % par an à compter de cette année.

Les estimations sont Toutes Taxes Comprises (TTC) hors frais d'architecte, d'assurance Domage-Ouvrage et de bureau d'étude sauf mention contraire.

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| <b>PHASE 1 :</b>                     | <b>15 000 euros</b> |
| Fissures (travaux et Bureau d'étude) | 10 000 euros        |
| Couverture du cabanon                | 3 000 euros         |
| Gouttières et descentes EP           | 2 000 euros         |

|                                       |                              |
|---------------------------------------|------------------------------|
| <b>PHASE 2 :</b>                      | <b>33 000 à 41 000 euros</b> |
| Humidité RDC et Entresol              | Inconnu (travaux privatifs)  |
| Eléments bois en façade               | 5 000 euros                  |
| Linteau (travaux et Bureau d'étude)   | 2 000 à 10 000 euros         |
| Coursive, poteau béton et garde-corps | 7 000 euros                  |
| Repérage des réseaux enterrés         | 1 500 euros                  |
| Electricité de la cave et soupirail   | 2 500 euros                  |
| Réseau EU/EV/EP visibles              | 15 000 euros                 |

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>PHASE 3 : Moyen terme</b>              | <b>8 200 euros</b> |
| Rejointoiement du soubassement / escalier | 2 200 euros        |
| Réseau EU/EV des caves                    | 2 000 euros        |
| Traitement des fers de la partie cave     | 1500 euros         |
| Travaux sur réseau enterré                | 2500 euros         |

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| <b>PHASE 4 : long terme</b> | <b>65 000 euros</b> |
| Ravalement complet          | 50 000 euros        |
| Réseau EU/EV / Divers       | 15 000 euros        |

**Enveloppe de travaux à provisionner dans les 10 ans à venir : Environ 130 000 euros**

FIN DE DOCUMENT