

Socotec Immobilier Durable

PÔLE CONSTRUCTION & IMMOBILIER NORMANDIE

97 rue François Jacob

76230 ISNEAUVILLE

Tél. : 02 32 19 61 00

Maison de maitre rue Dautresme Elbeuf



Chantier concerné	10 rue Dautresme 76500 Elbeuf	N° d'affaire 2301IDNOR000004 Référence du rapport : IDNOR23002
Client	Métropole Rouen	Date du rapport : Ind 0 01/03/2023
Demandeur	GONZALEZ Vincent	Dates d'examen : 14/02/2023
Auteur du rapport	Laure POIRIER laure.poirier@socotec.com 07 85 72 35 44	Signature : 

SOMMAIRE

1	OBJET DE LA MISSION.....	4
1.1	CONTEXTE DE LA MISSION	4
1.2	CADRE DE L'INTERVENTION.....	4
1.3	OBJET DE LA MISSION.....	5
1.4	DESCRIPTION DE L'OUVRAGE	5
2	CONSTATS ET DESORDRES	6
2.1	MAISON PRINCIPALE – ZONE 1	8
2.1.1	Niveau cave	8
2.1.2	Niveau RDC	8
2.1.3	Niveau R+1	11
2.1.4	Niveau comble	12
2.2	MAISON PRINCIPALE – ZONE 2	13
2.2.1	Niveau RDC	13
2.2.2	Niveau R+1 et combles	15
2.2.3	Façades	19
2.3	MAISON SECONDAIRE – ZONE 3.....	22
2.3.1	Niveau RDC	22
2.3.2	Niveau R+1	23
2.3.3	Façades	24
3	MESURES CONSERVATOIRES.....	25

1 OBJET DE LA MISSION

1.1 CONTEXTE DE LA MISSION

Le but de la mission est la réalisation d'un diagnostic visuel de la solidité des éléments constitutifs de la structure (planchers, murs porteurs et charpente) d'une ancienne maison de maître située 10 rue Dautresme à Elbeuf.

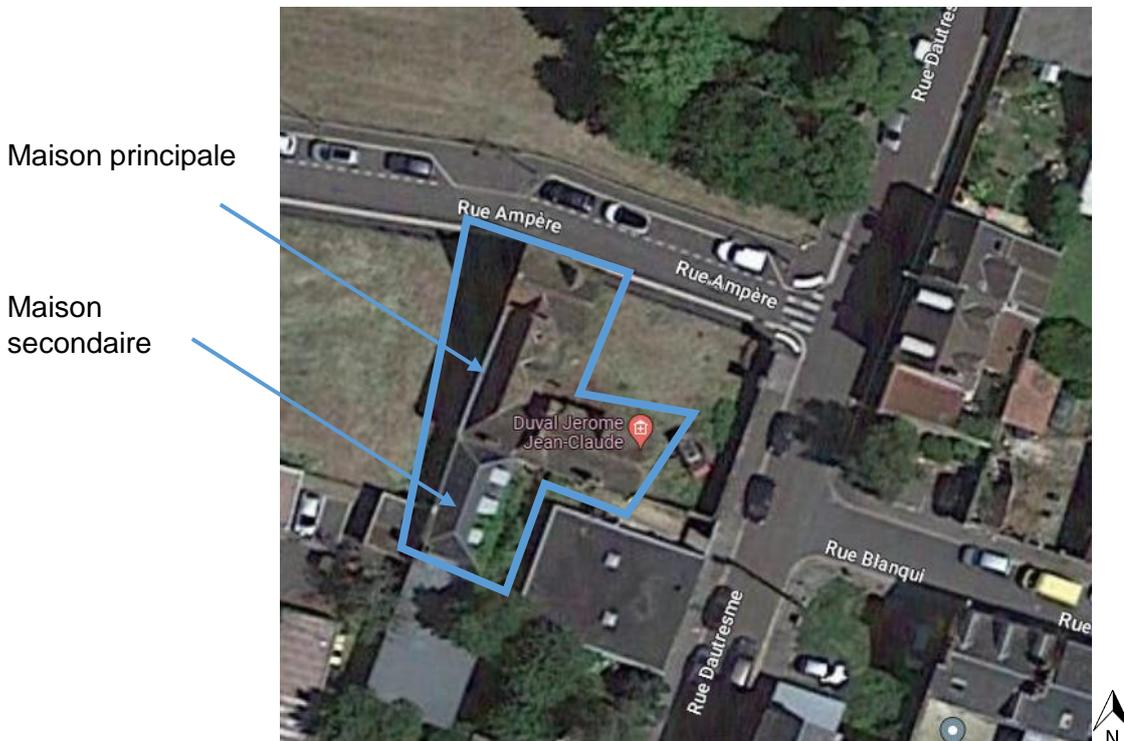


Figure 1- Vue satellite du site

1.2 CADRE DE L'INTERVENTION

La mission confiée à Socotec comporte les éléments suivants :

- Visite du site pour examen des parties visibles et accessibles en toute sécurité
- Examen visuel des défauts et pathologies
- Rapport de synthèse avec reportage photographique identifiant les désordres et la nécessité de mesures conservatoires le cas échéant

L'examen visuel de solidité est limité aux parties visibles et directement accessibles sans démontage. SOCOTEC ne procédera ni aux sondages destructifs, ni aux sondages non destructifs, ni aux essais spécifiques et ni aux analyses en laboratoire. L'intervention de SOCOTEC ne comporte pas la vérification du dimensionnement des ouvrages.

Du fait de l'évolution naturelle de l'état de conservation de l'ouvrage, la validité des avis formulés dans le présent rapport ne vaut qu'à la date de la visite réalisée par SOCOTEC.

1.3 OBJET DE LA MISSION

Ce diagnostic a pour objectif de donner un avis sur l'origine éventuelle des désordres constatés afin de permettre au client de déterminer les mesures à prendre.

Pour se faire, l'ensemble des désordres présents sur l'ouvrage sont recensés et hiérarchisés, par degré d'urgence,

1 Désordre structurel important avec risque sur les personnes,

2 Désordre structurel moyen avec risque sur les biens,

3 Désordre de faible importance

1.4 DESCRIPTION DE L'OUVRAGE

Le site concerné par la mission est situé : 10 rue Dautresme, 76500 Elbeuf.

L'ouvrage objet de ce présent diagnostic a les caractéristiques principales suivantes :

- Usage principal : Habitations, composé de 2 maisons
- Date de construction : < 1937
- Superficie globale :
 - Maison principale : 238 m²
 - Maison secondaire : 66 m²
- Nombre de niveau en superstructure : 2
- Nombre de niveau en infrastructure : 1 (cave)
- Type d'ossature superstructure : structure en maçonnerie
- Type d'ossature infrastructure : structure en maçonnerie brique
- Structure porteuse de la couverture : charpente en bois
- Type de couverture : ardoise + tuiles

2 CONSTATS ET DESORDRES

Notre visite du 14 Février 2023 nous a permis de réaliser l'examen visuel sur les parties visibles et accessibles.

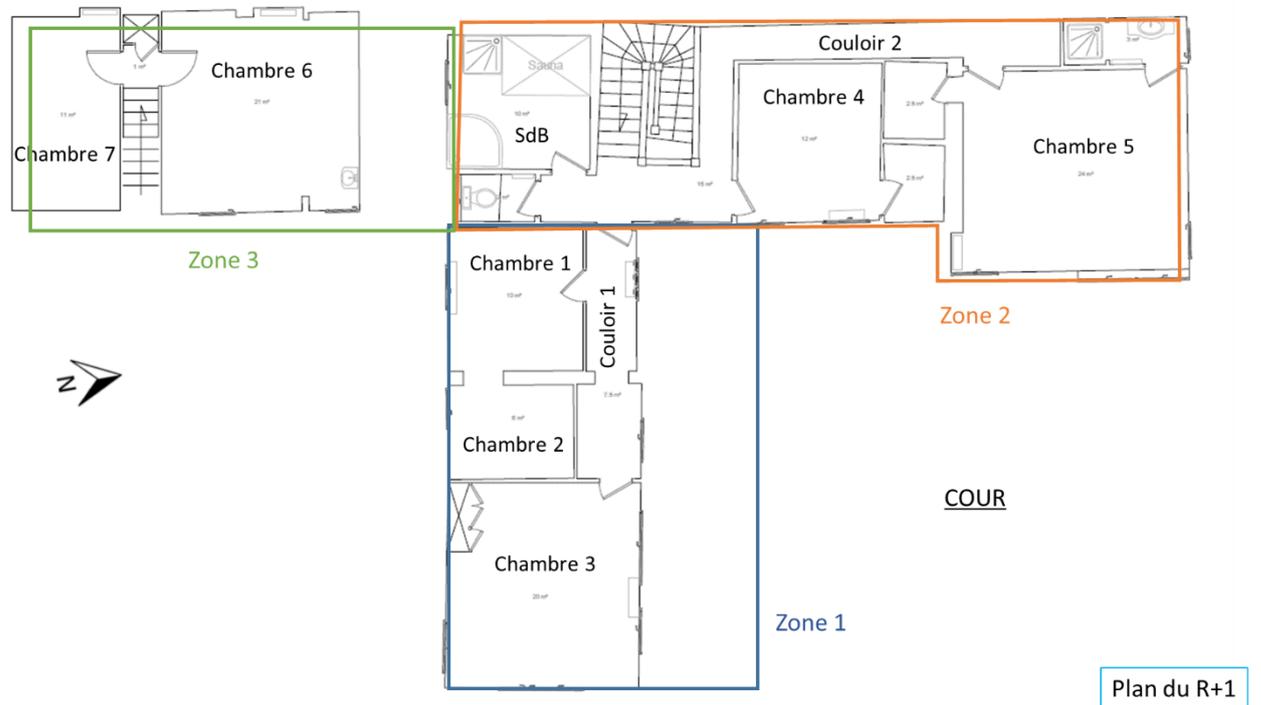
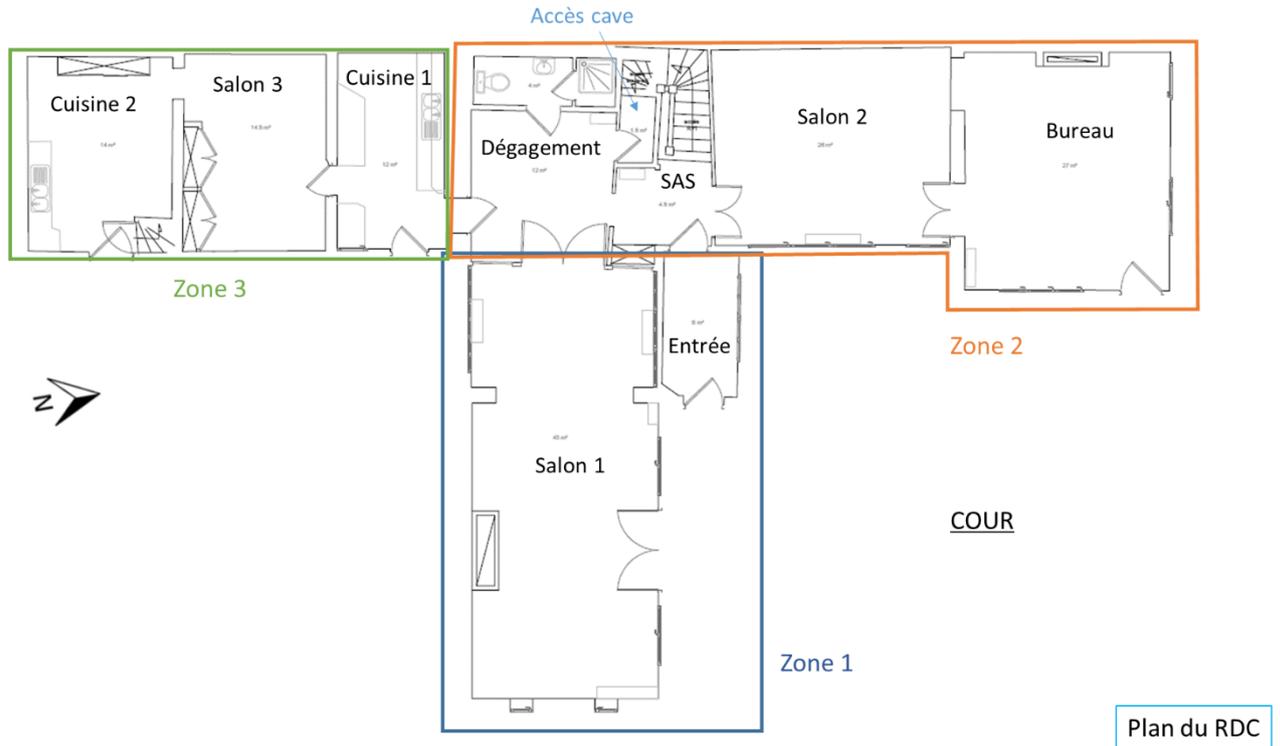
Les clichés photographiques de ce rapport ont été pris lors de notre visite.

Au vu de la quantité de désordres le repérage des pathologies est non exhaustif, il a pour but de donner un ordre de grandeur des défauts à traiter ainsi qu'un état général du bâtiment.

Pour se faire, l'ensemble des désordres présents sur l'ouvrage sont recensés et hiérarchisés par niveau de risque, défini d'après le tableau suivant.

Niveau de risque	Description du risque
R1	Risque imminent : intervention à mener immédiatement pour mise en sécurité
R2	Risque moyen : intervention à mener sous 1 an
R3	Risque faible : intervention à mener sous 1 à 3 ans
R4	Absence de risque

Figure 2- Classification du risque représenté par les désordres



2.1 MAISON PRINCIPALE – ZONE 1

2.1.1 Niveau cave

N°	Photos de l'ouvrage observé	Remarques et Constats
1		<p>Niveau de Risque : R3 - Risque faible</p> <p>Cave</p> <p>Humidité le long du mur</p>

2.1.2 Niveau RDC

N°	Photos de l'ouvrage observé	Remarques et Constats
1	<p>Côté cour</p>  <p>Côté arrière</p>	<p>Vue général - Salon 1</p>
2	 <p>Côté cour</p>  <p>Côté arrière</p>	<p>Niveau de Risque : R3 - Risque faible</p> <p>Salon 1</p> <p>Le plancher est effondré localement</p> <p>Infiltration d'humidité</p>

3		<p>Niveau de Risque : R3 - Risque faible</p> <p>Salon 1</p> <p>Micro fissures dans le faux plafond</p>
4		<p>Niveau de Risque : R3 - Risque faible</p> <p>Façade côté cour :</p> <p>Les ardoises sont fortement abîmées par la mousse et dégradées</p> <p>La gouttière est bouchée par présence de végétaux. Nous observons un ruissellement sur le mur et des traces d'humidité en pied de mur.</p>

5		<p>Niveau de Risque : R3 - Risque faible</p> <p>Façade arrière :</p> <p>Traces d'humidité et briques désolidarisées en pied de mur</p>
6		<p>Niveau de Risque : R3 - Risque faible</p> <p>Entrée</p> <p>Traces d'humidité poutre, allège et plafond</p>
7		<p>Niveau de Risque : R3 - Risque faible</p> <p>Entrée</p> <p>Présence de mousse en couverture</p> <p>Traces d'humidité en allège de fenêtre et le long de la descente d'eau pluviale</p>

2.1.3 Niveau R+1

N°	Photos de l'ouvrage observé	Remarques
1		<p>Niveau de Risque : R3 – Risque faible</p> <p>Couloir 1</p> <p>Traces d'humidité au plafond</p>
2		<p>Niveau de Risque : R3 – Risque faible</p> <p>Chambre 1</p> <p>Moisissures sur les murs</p>
3		<p>Niveau de Risque : R4 – Absence de risque</p> <p>Chambre 2</p> <p>Pas de pathologie observée</p>

4		<p>Niveau de Risque : R3 – Risque faible</p> <p>Chambre 3</p> <p>Trace d'humidité plafond</p>
---	---	--

2.1.4 Niveau comble

N°	Photos de l'ouvrage observé	Remarques
1		<p>Niveau de Risque : R3 – Risque faible</p> <p>Traces d'humidité sur les contrefiches</p>
2		<p>Niveau de Risque : R3 – Risque faible</p> <p>Couverture</p> <p>Désolidarisation des ardoises, mauvais recouvrement</p>

2.2 MAISON PRINCIPALE – ZONE 2

2.2.1 Niveau RDC

N°	Photos de l'ouvrage observé	Remarques
1		<p>Niveau de Risque : R3 – Risque faible</p> <p>Dégagement</p> <p>Traces d'humidité plafond (moisissures)</p>
2		<p>Niveau de Risque : R3 – Risque faible</p> <p>Salon 2</p> <p>Traces d'humidité plafond et mur</p>
3		<p>Niveau de Risque : R3 – Risque faible</p> <p>Salon 2</p> <p>Vitrage brisé, les végétaux se propagent à l'intérieur de la pièce</p>

4		<p>Niveau de Risque : R3 – Risque faible</p> <p>Bureau</p> <p>Vitrage brisé, les végétaux se développent à l'intérieur de la pièce</p>
5		<p>Niveau de Risque : R3 – Risque faible</p> <p>Traces d'humidité sur les murs des escaliers</p>

2.2.2 Niveau R+1 et combles

N°	Photos de l'ouvrage observé	Remarques
1		<p>Niveau de Risque : R2 – Risque moyen</p> <p>Salle de bain Effondrement du plafond</p>
2		<p>Niveau de Risque : R2 – Risque moyen</p> <p>Au-dessus salle de bain Traces d'humidité sur la poutre, moisissures Infiltration d'eau</p>
3		<p>Niveau de Risque : R3 – Risque faible</p> <p>Toilette Trace d'humidité sur les murs</p>

4		<p>Niveau de Risque : R3 – Risque faible</p> <p>Dressing chambre 5 Faïençage et fissures dans la cloison</p>
5		<p>Niveau de Risque : R3 – Risque faible</p> <p>Chambre 5 Trace d'humidité en plafond</p>
6		<p>Niveau de Risque : R3 – Risque faible</p> <p>Au-dessus chambre 5 Vide entre les ardoises, mauvais recouvrement</p>

7		<p>Niveau de Risque : R3 – Risque faible</p> <p>Au-dessus chambre 5, façade arrière</p> <p>Humidité à l'appui de la panne faitière et sur l'arbalétrier</p>
8		<p>Niveau de Risque : R3 – Risque faible</p> <p>Au-dessus chambre 5, façade arrière</p> <p>Détérioration de la poutre à l'appui dans la façade</p>

9		<p>Niveau de Risque : R3 – Risque faible</p> <p>Liteau cassé</p>
10		<p>Niveau de Risque : R3 – Risque faible</p> <p>Moisissures sur la contre fiche</p>

2.2.3 Façades

N°	Photos de l'ouvrage observé	Remarques
1		<p>Vue générale façade arrière</p>
2		<p>Niveau de Risque : R3 – Risque faible</p> <p>Façade arrière</p> <p>Présence de végétaux et briques disjointes</p>
3		<p>Niveau de Risque : R3 – Risque faible</p> <p>Façade avant</p> <p>Vitrages cassés et végétaux grimpant en façade</p> <p>Vides entre l'ossature bois et le remplissage</p>

4		<p>Niveau de Risque : R3 – Risque faible</p> <p>Façade avant</p> <p>Ardoises disjointes, présence de mousse en toiture</p>
5		<p>Niveau de Risque : R3 – Risque faible</p> <p>Façade avant</p> <p>Vides entre l'ossature bois et le remplissage</p>
6		<p>Niveau de Risque : R3 – Risque faible</p> <p>Façade avant</p> <p>Vides entre l'ossature bois et le remplissage</p>

7		<p>Niveau de Risque : R3 – Risque faible</p> <p>Présence de mousse en toiture et ardoises disjointes</p>
8		<p>Niveau de Risque : R3 – Risque faible</p> <p>Vides entre l'ossature bois et le remplissage Vitrages cassés Traces d'humidité autour de la descente d'eau pluviale</p>
9		<p>Niveau de Risque : R3 – Risque faible</p> <p>Chute de brique</p>

2.3 MAISON SECONDAIRE – ZONE 3

2.3.1 Niveau RDC

N°	Photos de l'ouvrage observé	Remarques
1		<p>Niveau de Risque : R2 – Risque moyen</p> <p>Cuisine 1</p> <p>Effondrement du plafond de la cuisine</p> <p>Trace d'humidité</p>
2		<p>Niveau de Risque : R3 – Risque faible</p> <p>Cuisine 2</p> <p>Vitrage brisé, les végétaux se propagent à l'intérieur de la pièce</p>
3		<p>Niveau de Risque : R3 – Risque faible</p> <p>Salon 2 – Côté façade arrière</p> <p>Trace d'humidité dans le plafond et les murs</p>

4		<p>Niveau de Risque : R3 – Risque faible</p> <p>Salon 2 – Côté façade avant</p>
---	--	--

2.3.2 Niveau R+1

N°	Photos de l'ouvrage observé	Remarques
1		<p>Niveau de Risque : R4 – Absence de risque</p> <p>Chambre 6</p> <p>Pas de pathologie significative</p>
2		<p>Niveau de Risque : R3 – Risque faible</p> <p>Chambre 7</p> <p>Infiltration</p>

2.3.3 Façades

N°	Photos de l'ouvrage observé	Remarques
1		<p>Niveau de Risque : R3 – Risque faible</p> <p>Façade avant</p> <p>Forte végétalisation en façade</p>
2		<p>Niveau de Risque : R3 – Risque faible</p> <p>Façade arrière</p> <p>Végétaux en façade</p> <p>Couverture disjointe</p> <p>Chéneau bouché, chute de briques</p>

3 MESURES CONSERVATOIRES

De manière générale nous avons identifié un défaut d'étanchéité à l'eau et à l'air.

La majorité des pathologies rencontrées sont des traces d'humidité à l'intérieur de la maison : moisissures sur les murs et plafonds. Le logement est non chauffé et non ventilé depuis plusieurs années, ce qui favorise le développement des champignons et moisissures.

La plus part des vitrages sont brisés avec propagation des végétaux à l'intérieur de l'habitation. Les fenêtres n'assurent plus leur rôle d'étanchéité à l'eau et à l'air et doivent être réparées ou remplacées.

Les façades, en particulier la façade avant de la maison secondaire, sont colonisées par les végétaux. Nous préconisons un traitement complet des façades incluant :

- Nettoyage des façades
- Purges des végétaux
- Remplacement des briques arrachées ou en mauvais état
- La reprise des joints et fissures
- Traitement hydrofuge

La couverture présente des pathologies globales : présence de mousse et ardoises disjointes permettant l'infiltration d'eau. Des végétaux obstruent les gouttières et descente d'eau pluviale. Afin de régler les problématiques d'infiltrations d'eau nous recommandons les réparations d'usages :

- Contrôle de la couverture et réparations des points d'infiltration d'eaux
- Contrôle, nettoyage et réparation des chéneaux, gouttières et descente d'eau pluviale

Les points plus particuliers sont décrits dans les paragraphes suivants.

Dans le salon 1, le plancher bas est détérioré (voir photo 2 du paragraphe §2.1.2): traces d'humidité et une partie écroulée. La zone sinistrée se trouve à proximité d'infiltration d'humidité observées en façades :

- à l'avant la gouttière est bouchée et l'eau ruisselle sur le mur,
- à l'arrière des briques sont effritées en pied de mur.

L'humidité s'est propagée depuis les murs au sol souple (parquet bois). De manière générale, le plancher bas est sur dallage et est sujet aux remontées capillaires. Le remplacement du sol par un sol dur permettrait de s'affranchir de ces problématiques.

La zone la plus à risque est le plancher au-dessus de la cuisine 1, une partie s'est effondrée et des éléments sont désolidarisés et prêts à tomber. Nous recommandons la purge de ces éléments ainsi qu'un balisage de la zone effondrée pour en interdire l'accès et mettre en sécurité cette zone de plancher.

Dans les combles nous avons relevés des traces d'infiltrations, notamment au-dessus de la salle de bain de l'étage où le plafond est effondré. Des moisissures sont visibles sur les poutres de charpente de cette zone (voir photos 1 et 2 §2.2.2)

La charpente apparait en bon état avec la présence de quelques moisissures localisées (voir photos 1 §2.1.4, 7 et 10 §2.2.2).

Nous recommandons la réalisation d'un diagnostic d'état parasite pour la zone de plancher effondré dans la cuisine afin de déterminer les pièces dégradées et à remplacer. Ainsi que pour la charpente, afin d'évaluer la longévité des éléments et les actions à mener.