

ARRÊTÉ DE MISE EN SECURITE – PROCEDURE URGENTE ST-SECURITE-011-2026

Le Maire de La Ricamarie

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L 511-19 à L 511-22, L.521-1 à L.521-4 et les articles R.511-1 à R.511-13 ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2131-1, L.2212-2, L.2212-4 et L.2215-1 ;

VU les arrêtés ST-SECURITE 004-2026 et ST-SECURITE-010-2026 concluant à l'urgence de la situation et à la nécessité d'appliquer la procédure prévue à l'article L. 511-19 du code de la construction et de l'habitation ;

VU la requête déposée par M. et Mme [REDACTED] auprès du Tribunal administratif de Lyon le 04/09/2026 concernant l'inclusion erronée d'un garage dans la liste des locaux interdits à l'usage, étayée par le rapport de Mme [REDACTED], architecte ;

CONSIDERANT qu'il ressort du rapport du bureau d'études fluides que l'ensemble des réseaux présente des manquements graves à la réglementation nécessitant une réhabilitation globale ;

CONSIDERANT que l'ensemble des réseaux a été mis hors service depuis la voie publique suite à la visite de l'expert nommé par le Tribunal Administratif de Lyon M. [REDACTED] le 28 février 2026 ;

CONSIDERANT qu'il ressort du rapport du bureau d'études structure que des mesures sont nécessaires pour poursuivre la sécurisation de l'immeuble et pouvoir approfondir les diagnostics ;

CONSIDERANT que le bâtiment a été évacué ;

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 :

Les arrêtés ST-URBA-004-2026 et ST-URBA-010-2026 sont abrogés. Le présent arrêté les remplace.

ARTICLE 2 :

M. [REDACTED] et Mme [REDACTED]
[REDACTED] ; résidant [REDACTED]
[REDACTED], propriétaires de l'immeuble sis 15 rue Jean-Pierre
Blachier 42150 LA RICAMARIE, cadastré AM 143, ou leurs ayants droit sont mis en demeure

d'effectuer, dans un **délai de 2 mois à compter la notification du présent arrêté** les mesures suivantes :

- Purge totale du revêtement plastifié de la cave référencée « cave B » dans le rapport avec étalement ponctuel si besoin
- Purge des amas d'objets de l'immeuble (balcon, garages, accès aux combles)
- Purge des éléments en verre instables dans la coursive
- Purge des éléments endommagés par l'humidité et de ceux envahis par les champignons et moisissures (tous niveaux) et mise en place d'étalement ou d'autre moyen permettant de garantir la stabilité structurelle du bâtiment selon les besoins constatés
- Maintien de la sécurisation des ouvertures afin d'empêcher tout accès non autorisé
- Maintien du barriérage demandé par l'expert du tribunal jusqu'à la purge complète des éléments pouvant chuter de la coursive.

ARTICLE 3 :

Faute pour la personne mentionnée à l'article 2 d'avoir exécuté les mesures ci-dessus prescrites dans le délai précisé ci-dessus, il y sera procédé d'office par la commune et aux frais de celle-ci, ou à ceux de ses ayants droit.

ARTICLE 4 :

Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, il est prononcé l'interdiction d'habiter, d'utiliser et de pénétrer dans tous les locaux **à l'exception des deux garages situés en partie nord de la parcelle, dont la structure a été identifiée comme indépendante par le maître-d'œuvre en charge du dossier voir plan en annexe 2.**

La personne mentionnée à l'article 2 est tenue de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 1.

ARTICLE 5 :

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues aux articles L. 511-22 et à l'article L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 6 :

Si la personne mentionnée à l'article 2, ou ses ayants droit, à son initiative, a réalisé des travaux permettant de mettre fin à tout danger, elle est tenue d'en informer les services de la commune qui fera procéder à un contrôle sur place.

La mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité pourra être prononcée après constatation des travaux effectués par les agents compétents de la commune, si ces travaux ont mis fin durablement au danger.

La personne mentionnée à l'article 2 tient à disposition des services de la commune tous justificatifs attestant de la bonne et complété réalisation des travaux.

ARTICLE 7 :

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 2 ci-dessus par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception.

Le présent arrêté sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie, ce qui vaudra notification, dans les conditions prévues aux articles L. 511-12 et R. 511-3 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 8 :

Le présent arrêté est transmis au préfet du département.

Le présent arrêté est transmis au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département lorsque le bâtiment est à usage total ou partiel d'habitation.

ARTICLE 9 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant le maire dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage. L'absence de réponse dans un délai deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de LYON, 184 rue Duguesclin 69003 LYON, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable.

Le tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr.



**Fait à La Ricamarie le
24/09/2026**

**Le Maire
Cyrille BONNEFOY**

Liste des annexes :

Annexe 1 : textes réglementaires / 5 pages

Annexe 2 : rapport de l'architecte excluant les locaux structurellement indépendants / 1 page

Annexe 3 : rapport du bureau d'études fluides / 19 pages

Annexe 4 : rapport du bureau d'études structure / 54 pages

Annexe 1 : textes

Article L521-1

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1.

-lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

Article L521-2

I.-Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet de mesures décidées en application de l'article L. 123-3, à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mesure de police. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 ou de l'article L. 511-19, sauf dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ou lorsque la mesure est prise à l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux ou installations, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II.-Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III.-Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

Article L521-3-1

I.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que les travaux prescrits le rendent temporairement inhabitable, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'un arrêté de traitement de l'insalubrité pris au titre du 4° de l'article L. 511-2 du présent code est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au représentant de l'Etat dans le département dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter ou lorsqu'est prescrite la cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation des locaux mentionnés à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

Article L521-3-2

I.-Lorsque des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnées d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité mentionné à l'article L. 511-11 ou à l'article L. 511-19 comporte une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou que les travaux prescrits rendent temporairement le logement inhabitable, et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, l'autorité compétente prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II.- (Abrogé)

III.-Lorsque l'arrêté de traitement de l'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV.-Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V.-Si la commune ou, le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunale assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI.-La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII.-Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

Article L521-3-3

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3.

Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.

Article L. 521-3-4

Dans les cas prévus à l'article L. 521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

Article L. 521-4

I.-Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

- en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;

- de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;

- de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

II.-Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières ; cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.

Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° du présent II est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

III.-Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende

suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.

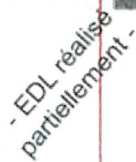
La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation.

Elles encourent également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du même code et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au troisième alinéa du présent III est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

TA de Lyon 2612105 - reçu le 04 sept. 2026 à 12:23 (date et heure de métropole)



Maitre d'Ouvrage : [REDACTED]
Adresse du client : [REDACTED]
Adresse du projet : 15 rue Jean-Pierre Blachier, 42150 La Ricamane

Architecto

EDL CAVES et RDC

Echelle 1:100

Réf: 2026-06-PALAJAT

Signature MOE:



2008

Score

26/08/2026

703

Immeuble [REDACTED]:
Diagnostic d'un immeuble situé au
15 Rue Jean Pierre Blachier à La Ricamarie (42 150)

Mission DIAGNOSTIC

24 Avril 2026 – Indice 0



Architecte

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



BET Fluides

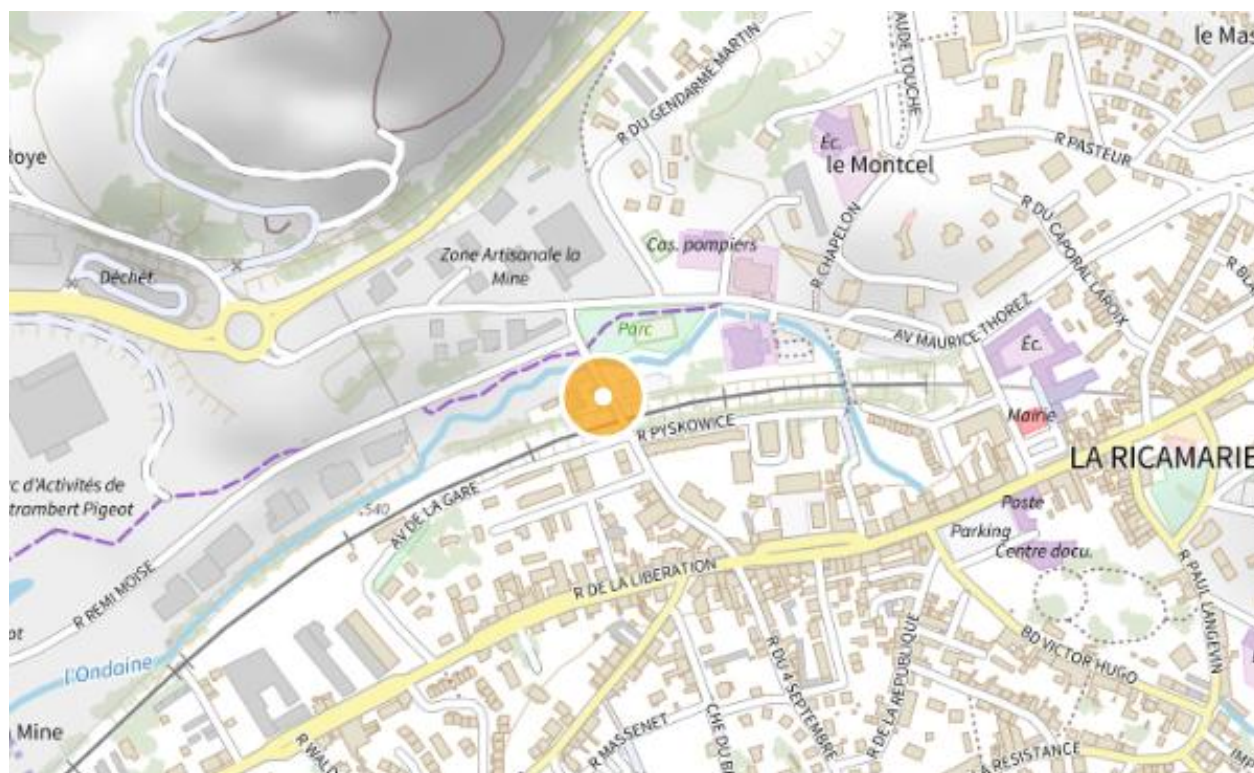
BET BEAUVOIR
20 Rue des Aciéries
42 000 Saint-Etienne

BEAUVOIR
BET Fluides et Énergies

Sommaire

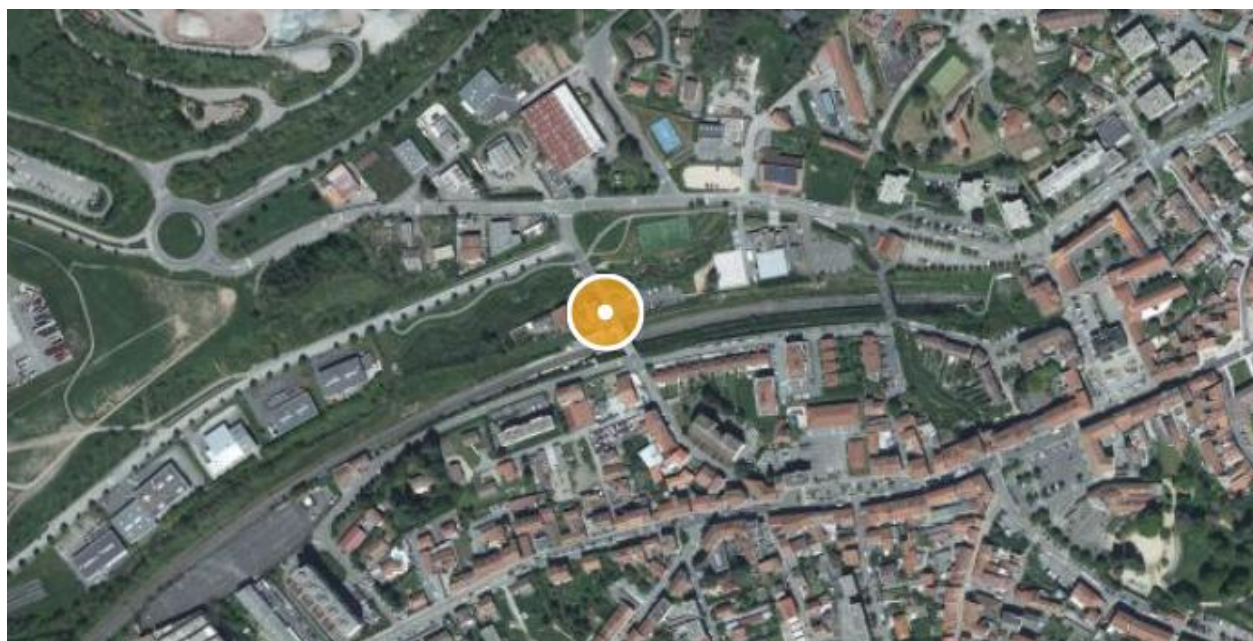
1	Analyse urbaine sommaire	3
2	Présentation et description du bâtiment	4
2.1	Parties communes	5
2.1.1	Distribution des installations électriques.....	6
2.1.2	Distribution gaz	7
2.1.3	Distribution EF	10
2.1.4	Distribution courants faibles (TV, téléphone, fibre)	11
2.1.5	Assainissement.....	11
2.2	Logements.....	12
2.2.1	Chauffage	12
2.2.2	VMC	14
2.2.3	Appareillage sanitaire.....	15
2.2.4	Électricité des logements	16
2.2.5	Électricité local associatif	17
3	Conclusion du diagnostic.....	19

1 Analyse urbaine sommaire



Carte IGN, géoportail

Le bâtiment se situe au Nord-Ouest de Saint-Étienne dans la ville de La Ricamarie.



Vue aérienne, géoportail



2 Présentation et description du bâtiment

Le bien est situé au 15 rue Jean-Pierre BLACHIER sur la commune de La Ricamarie (Loire), commune appartenant à l'agglomération stéphanoise et localisée dans la vallée de l'Ondaine, à proximité immédiate de la ville de Saint-Étienne.

L'immeuble appartient à [REDACTED] et est implanté en bordure d'une infrastructure ferroviaire. L'environnement immédiat est constitué d'un tissu urbain mixte comprenant des habitations, des bâtiments d'activités ainsi que des équipements publics.

Le bâtiment est un immeuble ancien à usage principal d'habitation, probablement construit au cours de la première moitié du XX^e siècle.

Il s'agit d'une construction élevée sur rez-de-chaussée et deux niveaux, présentant des façades enduites de teinte claire et une toiture à deux pans.

Le rez-de-chaussée présente un usage mixte. La partie gauche du bâtiment est occupée par un logement, tandis que la partie droite accueille un local associatif. Les étages supérieurs sont quant à eux entièrement destinés à l'habitation.

L'accès aux logements des étages s'effectue par une seule montée d'escalier, laquelle débouche sur une coursive arrière de type balcon, permettant la desserte des logements.

Cette coursive donne accès à trois logements, chacun organisé en duplex avec escalier intérieur. Chacun de ces logement du R+1 possède également un garage dont l'accès se fait depuis la cours arrière du bâtiment

Les logements et le local associatif sont tous traversant

Typologies :

- RdC : 1 T2 + 1 local associatif
- R+1 : 2 T3 & 1 T4

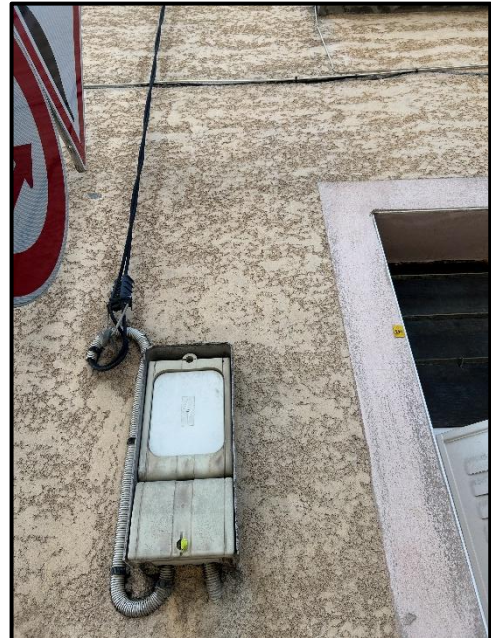


2.1 Parties communes

L'accès aux logements situés au premier niveau s'effectue par une montée d'escalier intérieure, accessible depuis l'entrée de l'immeuble et conduisant à une coursive extérieure suspendue de type balcon desservant les différents logements.

2.1.1 Distribution des installations électriques

Le bâtiment est alimenté par un branchement extérieur longeant la façade depuis la voie publique, aboutissant à des coffrets également installés en façade, assurant la distribution électrique des logements ainsi que du local d'activité.



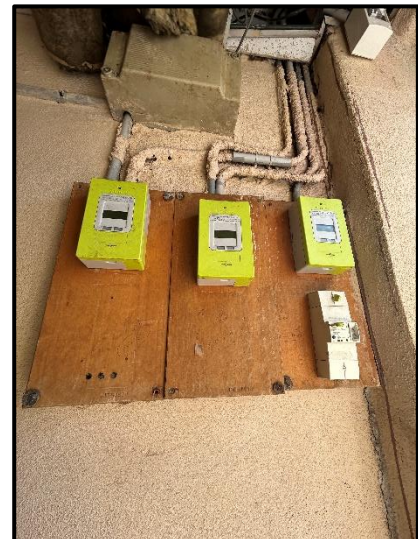
Depuis l'arrivée Enedis, l'alimentation du bâtiment est assurée par un dispositif de comptage électrique de type Linky.

La distribution électrique est réalisée au moyen de tubes IRL, intégrés dans la maçonnerie ou posés en façade du bâtiment.

L'installation est globalement ancienne et présente un état de dégradation avancé.

Concernant les dispositifs de comptage, deux logements situés au R+1 disposent de compteurs positionnés en partie haute de la cage d'escalier. Le troisième logement à ce niveau est équipé d'un compteur directement implanté à l'intérieur du logement.

Pour le logement situé au rez-de-chaussée, le compteur est installé dans l'entrée.



Les tableaux électriques des parties communes sont vétustes et en mauvais état. Leur remplacement est nécessaire afin d'assurer la conformité aux normes en vigueur et l'intégration de dispositifs de protection adaptés.

Ces tableaux devront être implantés dans des locaux fermés au public ou intégrés dans des armoires sécurisées avec système de fermeture.



L'éclairage des parties communes est assuré par des hublots d'ancienne génération, commandés par des boutons poussoirs associés à une minuterie. Ce dispositif, aujourd'hui obsolète, présente une consommation énergétique élevée et nécessite une modernisation

2.1.2 Distribution gaz

La distribution gaz se fait de manière apparente, avec des parties probablement encastrées. Une canalisation gaz acier peut être encastrée, mais elle doit :

- Être protégée contre la corrosion (gaine, revêtement ou peinture spécifique)
- Être sans raccord dans la partie encastrée (pas de filetage ou raccord caché)
- Être posée dans un fourreau ou une réservation si exigé par la configuration

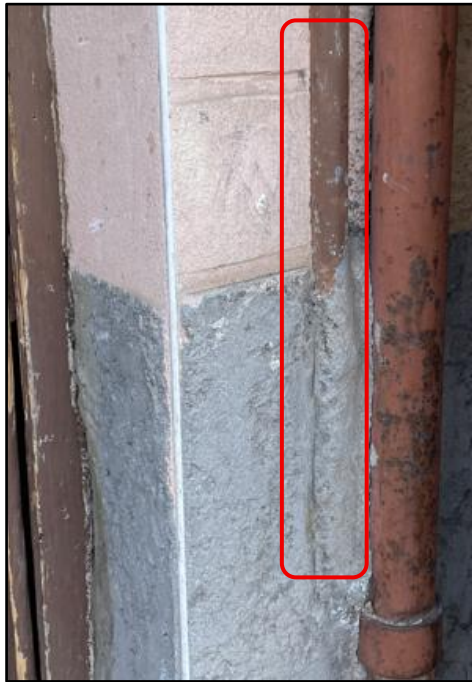
L'objectif est de pouvoir remplacer le tuyau ou détecter une fuite sans casser tout le mur.

Ces exigences ne nous semble pas respectée, avec des raccords qui sont en parties encastrés



Coude soudé en partie encastré

Une grande partie de la tuyauterie présente également des signes de corrosion qui apparaissent avec le temps du fait d'un non-entretien de cette protection (mécanique ou peinture anti-corrosion à refaire de manière régulière)



Réseau gaz encastré sans fourreau et la peinture anti-corrosion semble avoir disparu avec l'effet du temps

Le réseau gaz n'est pas repérable sur toute la longueur de sa distribution (peinture jaune, étiquetage...), cela est une obligation.



Réseaux gaz non peints ni repérés

Certaines parties de la distribution gaz a été semi-encasté lors de probablement travaux de ravalement de façade



Réseau gaz semi encastré dans le crépis de façade

Rappel réglementation colonne gaz :

La gaine est, autant que possible, rectiligne et de section uniforme sur toute la hauteur de l'immeuble et doit être accessible et visitable à chaque niveau depuis les parties communes de l'immeuble.

Une gaine technique gaz ne peut être commune avec celle de l'électricité. Aucun objet étranger ne doit y être déposé.

Le repérage des tuyauteries gaz doit être significatif afin de ne pas être confondu avec la tuyauterie d'un autre fluide

Les compteurs individuelles se situent dans des coffrets encastrés ou non à l'entrée de chaque logement :



Coffret gaz saillie d'un logement de l'étage



Coffret gaz encastré d'un logement de l'étage

Conclusion :

La distribution gaz est non réglementaire et ne respecte pas la norme NF DTU 61.1 qui est la référence absolue concernant les installations de gaz naturel au sein des habitations.

La distribution est non visitable dans sa totalité, et présente des débuts de corrosion sur la tuyauterie.

De plus la tuyauterie gaz peut être confondu avec de la tuyauterie d'eau froide car non repéré ou non peinte d'une couleur réglementaire

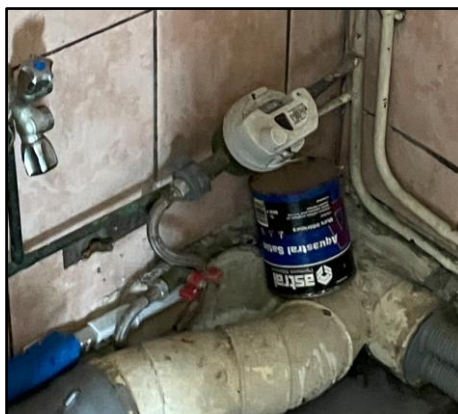
2.1.3 Distribution EF

La distribution est individuelle, avec un compteur par logement et un compteur pour le local associatif.

Les compteurs se situent dans les logement, soit au niveau des cuisines ou des salles de bains. La distribution en amont du compteur est très compliquée à trouver malgré les investigations., avec probablement des réseaux encastrés dans des zones non accessibles.



Compteur EF sous évier



Compteur EF dans une salle de bains avec un raccord flexible

On remarque l'utilisation d'un flexible pour le raccordement de l'arrivée EF dans un logement.

Ceux-ci peut provoquer à moyen terme l'apparition de boue dans le réseau et ainsi dégrader celui-ci, imposant par la suite le remplacement de celui-ci. La barrière anti-oxygène d'un flexible se dégrade rapidement ce qui provoque une réaction avec la tuyauterie créant ces boues dans le réseau.

On retrouve également des trace d'oxydation sur les raccords de distribution ce qui est un signe de dégradation avancé du réseau avec probablement des boues dans les réseaux.

La distribution dans les logements se fait en cuivre, avec des parties apparentes en plinthe ou en plafond des garages, et des parties encastrées.

Les réseaux des garages ne sont pas calorifugés ce qui peut provoquer lors de grands froids le gel et la casse de ceux-ci



Réseaux de plomberie en plafond d'un garage non calorifugé

Conclusion :

Une refonte du réseau d'EF est conseillé, car les réseaux nous semblent oxydés, et des parties de réseaux demande une inspection plus poussées

2.1.4 Distribution courants faibles (TV, téléphone, fibre)

La distribution de la fibre se fait par des cheminements en façades jusqu'à des points de pénétration dans le bâtiment afin de distribuer les logements et le local d'activité.

Des antennes TV+FM sont existantes en toitures mais nous n'avons pas pu repérer la distribution des câbles TV dans le bâtiment.

2.1.5 Assainissement

Les réseaux d'évacuation des logements est assuré par des descentes de type chute unique où les équipements de plomberie viennent se raccorder.

Ces chutes se situent dans des gaines techniques réparties dans le bâtiment et se retrouvent pour se raccorder dans un collecteur au niveau des garages ou sur des collecteurs en façade.

Les chutes sont en PVC et dans un état assez avancé nécessitant un remplacement pour certains collecteurs.



Collecteurs EU-EV en façade arrière

Conclusion :

Ces réseaux nous paraissent en partie sains, pour d'autres en état avancé. Certains tronçons seront probablement à changer

2.2 Logements

2.2.1 Chauffage

Le chauffage de tous les logements est de type individuel à eau chaude. La production est faite par des chaudières gaz à ventouse ou à rejet vertical en toiture de puissances individuelles 24kW

Elles sont de marques et modèles différentes suivant le logement :

- ATLANTIC modèle Idra Micro24
- ATLANTIC modèle Idra Duo
- SAUNIER DUVAL modèle Thema

Elles réalisent le chauffage et la production ECS. Ces chaudières sont dégradées et hors service, et certaines ne tiennent que par les tuyauteries et un vis sur la cloison



Chaudières des 3 logement du R+1

Les chaudières des logements seront toutes à remplacer

Les VH et VB des chaudières sont assurées par des grilles en façades. Cependant celles-ci ont été colmatées/bouchées lors des travaux de ravalement des façades. Ceci ne respecte pas l'arrêté du 28 février 2018 concernant la ventilation des locaux équipés d'un appareillage gaz, dont les règles sont conçues pour garantir la sécurité des occupants

La distribution est de type bitube cuivre apparent en plinthe ou en plafond dans les logements, avec des zones qui ont dû être reprise en tube multicouche lors de travaux. Leur état nous semble vétuste et une refonte complet de la distribution est conseillé.



Distribution tube cuivre de chauffage type bitube en plinthe

L'émission est assurée par des radiateurs acier et/ou fonte suivant le logement. Les radiateurs sont pour certains encore en bon état et équipées de robinet thermostatiques, alors que d'autres radiateurs sont dans un état vétuste et équipées que de robinets simple ou dépourvu de robinet.



Radiateur acier vétuste dépourvu de robinet



Radiateur acier équipé d'un robinet simple



Radiateur fonte équipé d'un robinet simple

La régulation est assurée par un thermostat d'ambiance simple dans la pièce principale qui commande l'arrêt ou la mise en route de la chaudière suivant la consigne de température souhaité.

Le thermostat ne gère pas les périodes de vacances ou abaissement de température



Thermostat d'ambiance

Concernant le local associatif, nous n'avons pas de remarques concernant le système de chauffage, celui-ci ayant l'air en bon état de fonctionnement. Le chauffage et l'ECS sont comme pour les logements géré par une chaudière gaz, avec émission par radiateurs acier et distribution en bitube cuivre

Conclusion :

Hormis pour le local associatif, les systèmes de chauffage sont totalement à reprendre pour les logements, les chaudières étant hors service, la distributions présentant des états de dégradations important sur certains tronçons.

Les installations ne respectent pas les réglementations en vigueur ainsi que le DTU

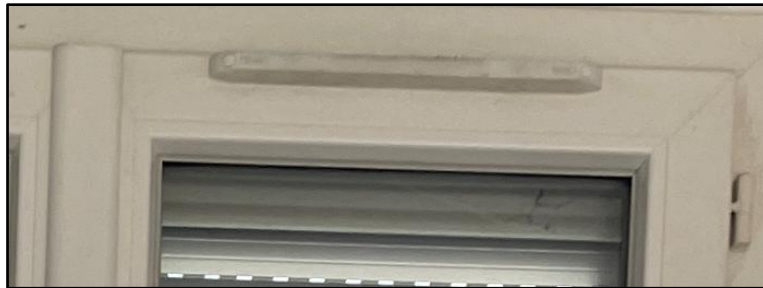
2.2.2 VMC

Les logements ainsi que le local associatif, ne sont pas équipés de système de ventilation. Celle-ci se fait de manière naturel avec des entrées d'air simple sur les menuiseries dans les chambre et salon/séjour, et des grilles de ventilation haute et/ou basses dans les pièces humides

La ventilation, entièrement naturelle, ne demande aucune consommation électrique, le moteur du déplacement d'air étant la pression du vent et les différences de température. Elle est en ce sens économique et réduit l'impact du bâtiment sur l'environnement.

Cependant, cette apparente économie d'énergie doit être mise en balance avec la garantie de performance que l'on peut obtenir avec un tel mode de ventilation.

La ventilation naturelle étant liée aux phénomènes naturels de mouvement de l'air, la qualité de l'air risque de ne pas être garantie dans tous les locaux. Le renouvellement d'air peut être fortement perturbé par le vent et/ou par l'ouverture de fenêtres.



Entrée d'air simple sur une menuiserie



VH et VB d'une salle de bain

Conclusion :

La mise en place d'un système de ventilation hygro B ou autoréglable est fortement conseillé, afin d'avoir une maîtrise de la ventilation dans le logement ou le local associatif car cela a un impact au final sur la consommation en énergie du bâtiment.

De plus, un système de ventilation contribue en plus d' avoir un air intérieur plus sain à l'intérieur, à prévenir des problèmes d'humidité et ainsi de dégradation du bâti

2.2.3 Appareillage sanitaire

L'ensemble de l'appareillage sanitaire des logements est hors d'usage et doit être remplacé. Les appareils sanitaires sont soit cassés soit présentent un état de dégradations avancés.



Exemple de salle de bains dégradée

L'appareillage sanitaire du local associatif nous paraît relativement bon, mais devra à moyen terme faire l'objet de remplacement.

De plus il nous a été remonté pour le local associatif un problème de fuite au niveau des sanitaires qui n'a toujours pas été réglé, ce qui pour l'instant bloque l'utilisation de ceux-ci.

Conclusion :

L'appareillage sanitaire devra être remplacé dans sa totalité.

2.2.4 Électricité des logements

L'état des tableaux électriques est hétérogène. Les logements visités disposent tous d'une protection différentielle, toutefois certains tableaux sont encore équipés de dispositifs à fusibles.

Une révision complète de l'ensemble des tableaux apparaît nécessaire afin d'assurer leur mise en conformité avec les normes en vigueur et d'intégrer des dispositifs de protection adaptés.





Les équipements électriques présentent un état de dégradation avancé, avec notamment des prises détériorées ou arrachées, ainsi que des conducteurs apparents et dénudés, susceptibles de constituer un danger.

Une remise à neuf complète de la distribution intérieure des logements, ainsi que des appareillages, est nécessaire afin d'assurer leur conformité aux normes en vigueur et de garantir la sécurité des futurs occupants.

2.2.5 Électricité local associatif

Le local est actuellement équipé d'un ancien compteur triphasé. On constate de nombreuses adaptations de câblage réalisées à l'aide de connecteurs de type « WAGO », dont certaines ne sont pas conformes aux réglementations en vigueur.

Par ailleurs, le site dispose de deux tableaux électriques en état globalement correct, équipés de protections de type disjoncteurs différentiels. Toutefois, il serait pertinent de revoir l'organisation de la distribution électrique afin de regrouper l'ensemble des équipements au sein d'une seule armoire électrique, permettant ainsi d'améliorer la lisibilité, la maintenance et la conformité de l'installation.

Une remise en conformité partielle ou complète de l'installation est à envisager, incluant la suppression des connexions non conformes et la rationalisation de la distribution électrique.



Dans l'ensemble, les équipements électriques du local sont en bon état général. Néanmoins, au niveau des sanitaires, la distribution électrique est réalisée via des goulottes PVC présentant un état de dégradation avancé, au même titre que les appareillages associés. Il est donc recommandé de prévoir le remplacement de l'ensemble des appareillages électriques ainsi que des cheminements de distribution, afin d'assurer la mise en sécurité des personnes et la conformité de l'installation aux normes en vigueur.



3 Conclusion du diagnostic

Lors de notre visite dans le cadre du présent diagnostic, nous avons constaté que le bâtiment se trouve dans un état général très dégradé avec des installations de gaz notamment ne respectant pas la réglementation.

Les logements présentent également un niveau de dégradation important, tant sur le plan architectural que technique, nécessitant des interventions significatives.

Concernant les parties communes, celles-ci sont également fortement dégradées. Une remise en état accompagnée d'une mise en conformité aux normes en vigueur apparaît nécessaire.

L'ensemble de ces constats met en évidence la nécessité d'engager des travaux de réhabilitation globale afin de garantir la sécurité des occupants et la pérennité du bâtiment.

DIAGNOSTIC STRUCTUREL D'UN IMMEUBLE D'HABITATIONS VISE PAR UN ARRETE DE MISE EN PERIL



**Diagnostic structurel d'un immeuble d'habitations qui a été
l'objet d'un arrêté de mise en péril**
15 Rue Jean-Pierre Blachier La Ricamarie

Indice 0

DIAG
54 Pages

Indice	Date	Nature
0	10/04/2026	Première diffusion

Affaire :
S26 — 120

Établi par :

Jeanne PERRIN Tél. : 04 77 91 30 52
ic@bet-ic.com

Vérifié par :

Philippe Richard Tél. : 06 14 47 13 44
philippe-ic42@wanadoo.fr

BUREAU D'ÉTUDES STRUCTURES POUR LE BÂTIMENT

MEMBRE DE LA CHAMBRE DES INGÉNIEURS-CONSEILS DE FRANCE

17 B, rue de la Presse – 42000 Saint-Étienne

Tél : 04 77 91 30 50 – Fax : 04 77 91 36 10

SIRET 303 486 807 00074 – APE 7112 B

E-mail : ingenierie-construction@wanadoo.fr

**INGENIERIE
CONSTRUCTION**

Intervenants :

MAITRE D'OUVRAGE	[REDACTED] Tél. : [REDACTED] E-mail : [REDACTED]
BET STRUCTURES	INGÉNIERIE CONSTRUCTION <i>Bureau d'études structure pour le bâtiment</i> <i>Membre de la chambre des ingénieurs-conseils de France</i> 17 B, rue de la Presse — 42000 SAINT-ÉTIENNE Tél. : 04 77 91 30 50 — Fax : 04 77 91 36 10 SIRET : 303 486 807 00074 — APE : 7112 B E-mail : ingenierie-construction@wanadoo.fr

Nota général :

De manière générale, les principes énoncés, phasages proposés ainsi que les plans/croquis donnés dans ce document (et les documents annexes auxquels il se réfère) ont pour but de permettre le chiffrage des travaux à réaliser. Il ne s'agit en aucun cas de détails d'exécution.

Les entreprises qui se verront confier les travaux devront mettre en œuvre tous les moyens nécessaires afin de permettre la réalisation de ceux-ci dans de parfaites conditions de sécurité, fournir une méthodologie, des plans d'exécution et des notices explicatives des ouvrages et travaux à réaliser. L'ensemble des choix techniques et des détails d'exécution devra impérativement être validé avant réalisation par l'équipe de maîtrise d'œuvre et le bureau d'étude en charge des travaux afin de se conformer aux attentes réglementaires, architecturales, normatives et propres au projet.

Notons que toute modification des hypothèses formulées au cours du présent rapport rendra caduques de manière systématique ses conclusions.

Enfin, le présent document, ainsi que les éléments annexes auxquels il se réfère forment un tout indissociable. Toute utilisation partielle de cet ensemble ne saurait engager la responsabilité d'INGÉNIERIE CONSTRUCTION.

Sommaire

1	Présentation et Objectifs	5
2	Localisation Géographique.....	6
3	État des lieux, relevé des désordres observés et analyse des causes probables.	7
3.1	Etat des lieux – Façades	8
3.1.1	<i>La façade avant (côté rue)</i>	<i>8</i>
3.1.2	<i>Façade arrière (côté cour)</i>	<i>11</i>
3.2	Etat des lieux - coursive.....	12
3.2.1	<i>Phénomène de carbonatation.....</i>	<i>14</i>
3.3	Etat des lieux - Les Planchers du RDC.....	15
3.3.1	<i>Plancher 1 (P1)</i>	<i>15</i>
3.3.2	<i>Plancher 2 (P2)</i>	<i>29</i>
3.4	Etat des lieux - Les Planchers du R+1	33
3.4.1	<i>Plancher 3 (P3)</i>	<i>33</i>
3.4.2	<i>Plancher 4 (P4)</i>	<i>35</i>
3.4.3	<i>Plancher 5 (P5)</i>	<i>38</i>
3.5	Etat des lieux – Les Planchers du R+2	40

3.5.1	Plancher 6 (P6)	40
3.5.2	Plancher 7 (P7)	45
3.5.3	Plancher 8 (P8)	48
3.6	Etat des lieux – Charpente	51
4	Mesures conservatoires	53
5	Conclusions	54

1 Présentation et Objectifs

Notre bureau d'études techniques a été sollicité par Mr [REDACTED] propriétaire de l'immeuble situé au 15 rue Jean Pierre Blachier à La Ricamarie, afin de réaliser un diagnostic structurel et visuel concernant l'immeuble d'habitation. L'objectif de cette mission est de relever les désordres impactant la structure de l'immeuble, d'émettre un avis technique et structurel et de définir les mesures conservatoires pour permettre de garantir la sécurité des biens et des personnes.

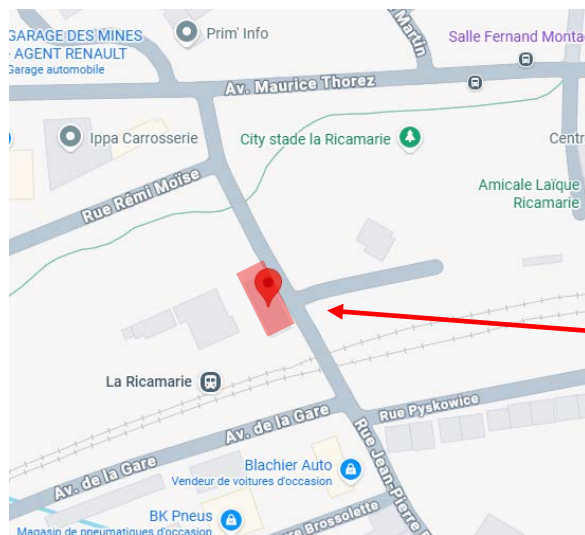
Nous avons effectué une visite préliminaire sur site le 30/03/2026 en compagnie d'un représentant de la mairie de La Ricamarie et de Mme [REDACTED] Architecte. Nous avons par la suite fait une deuxième visite le 08/04/2026 afin de faire une mise au point technique sur l'état structurel de l'immeuble ainsi que les relevés visuels nécessaires à notre présente étude.

Ce présent rapport aura pour objectif de faire un point précis sur les désordres observés puis de proposer des mesures conservatoires à mettre en œuvre dans le cadre de la sécurité des biens et de personnes, afin de permettre le bon déroulement de la suite des opérations par les lots suivants.

Il ne s'agit en aucun cas d'un dossier d'exécution. Cette étude devra être complétée dans les futures phases du projet par la définition des mesures réparatoires ainsi que d'une étude d'exécution si l'entreprise mandatée pour la réalisation des travaux le juge nécessaire.

2 Localisation Géographique

L'immeuble d'habitation, objet de notre mission, se situe au 15 Rue Jean Pierre Blachier à La Ricamarie.



**Emplacement du bâtiment
à diagnostiquer, objet de
notre mission.**



Figures 1 et 2 : Localisation du bâtiment (Google Maps)

3 État des lieux, relevé des désordres observés et analyse des causes probables.

Lors de l'état des lieux effectué in situ, nous avons pu accéder, au cours des deux visites, à l'entièreté du bâtiment.

Par souci de clarté, nous présenterons d'abord les désordres relevés sur les façades, puis sur la coursive et enfin sur chaque plancher présent.

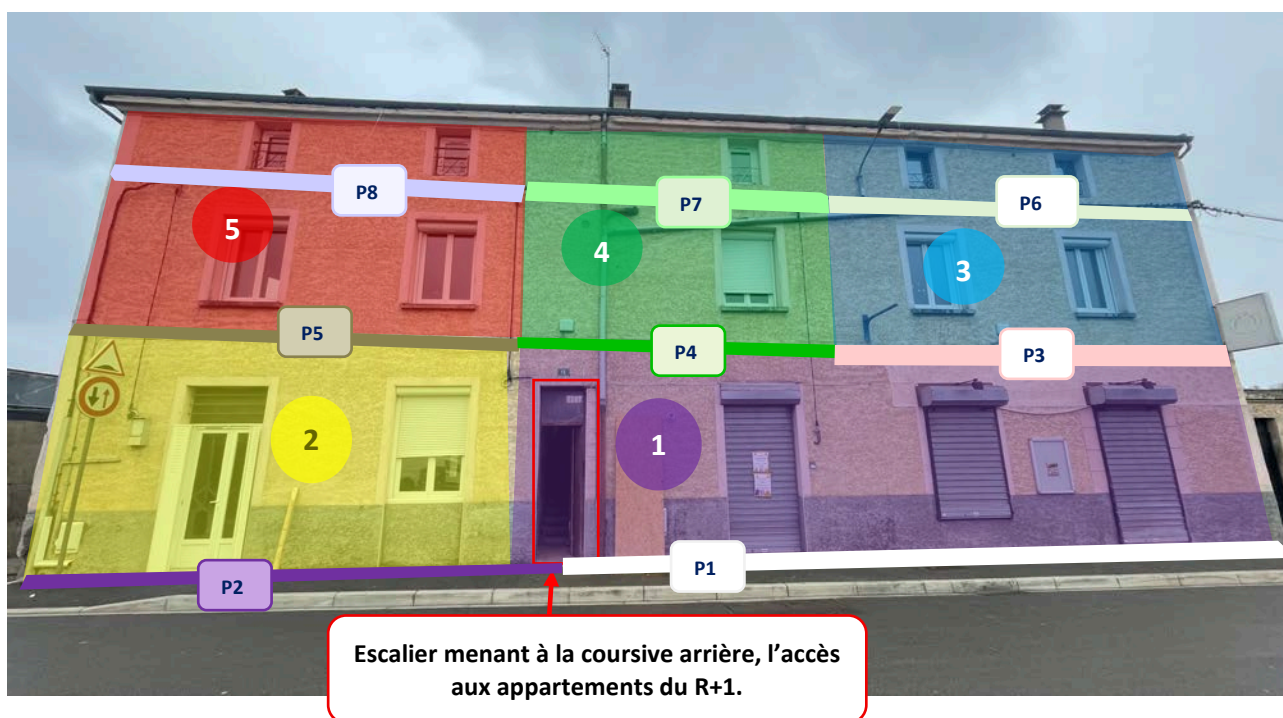


Figure 3 : Etat de lieux – Photo de la façade avant de l'immeuble depuis la rue

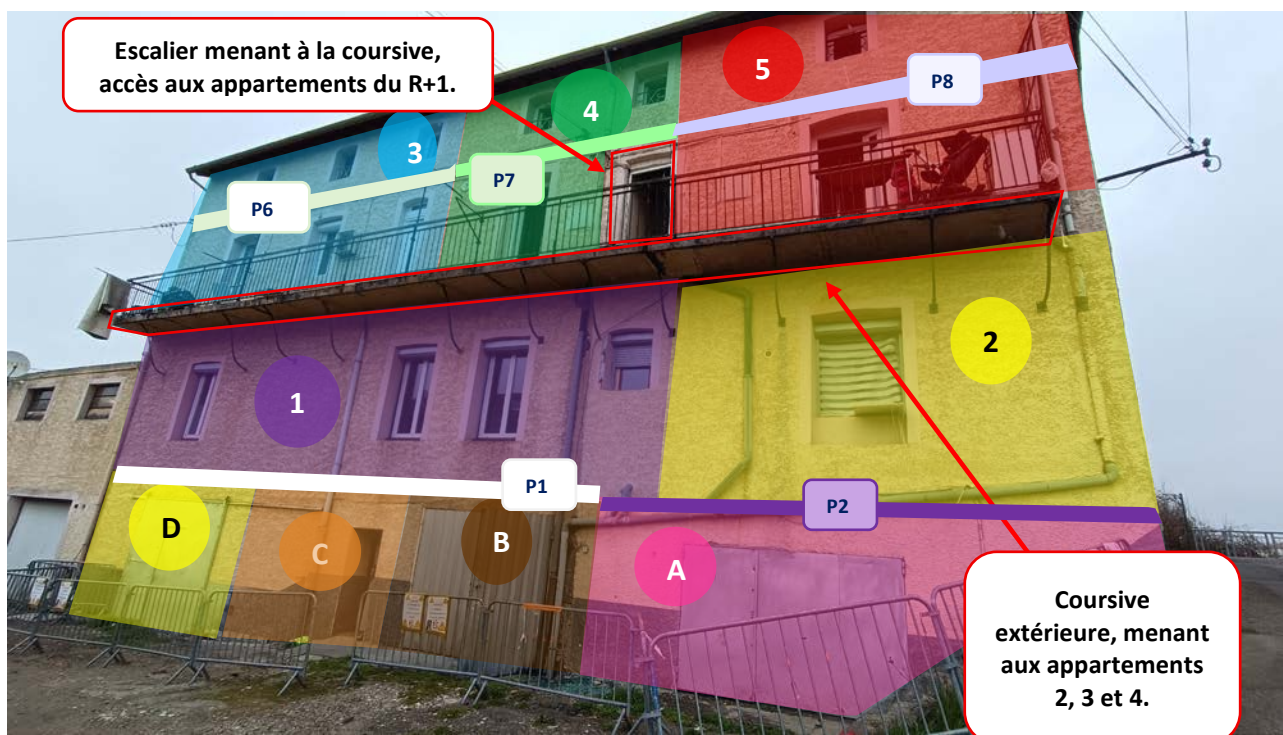


Figure 4 : Etat de lieux – photo de la façade arrière de l'immeuble depuis la cour

3.1 Etat des lieux – Façades

Les façades de l'immeuble, elles présentent à ce jour de nombreux désordres. On observe à certains endroits, des **fissures** voir des lézardes, des **décollements du crépi**, des **phénomènes de carbonatation** ainsi que des **dégradations des débords de toiture**.

3.1.1 La façade avant (côté rue)

La façade avant (côté rue) de l'immeuble d'habitation est celle qui présente le moins de désordres. On y observe une longue fissure verticale courant d'un joint de la corniche jusqu'à l'encadrement de la porte menant à l'escalier. Ce désordre pourrait résulter de contraintes de dilatation différentielle entre les éléments de structures, provoquant a facto une rupture au milieu du mur.

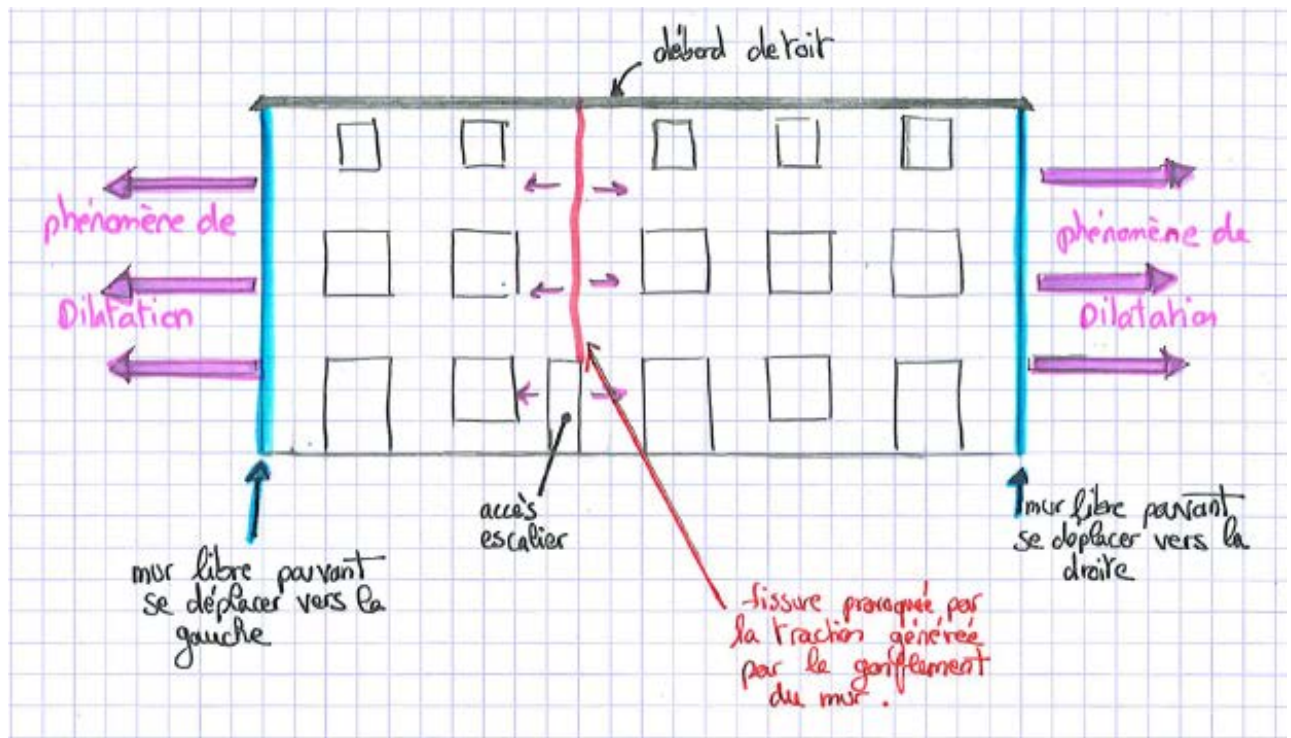
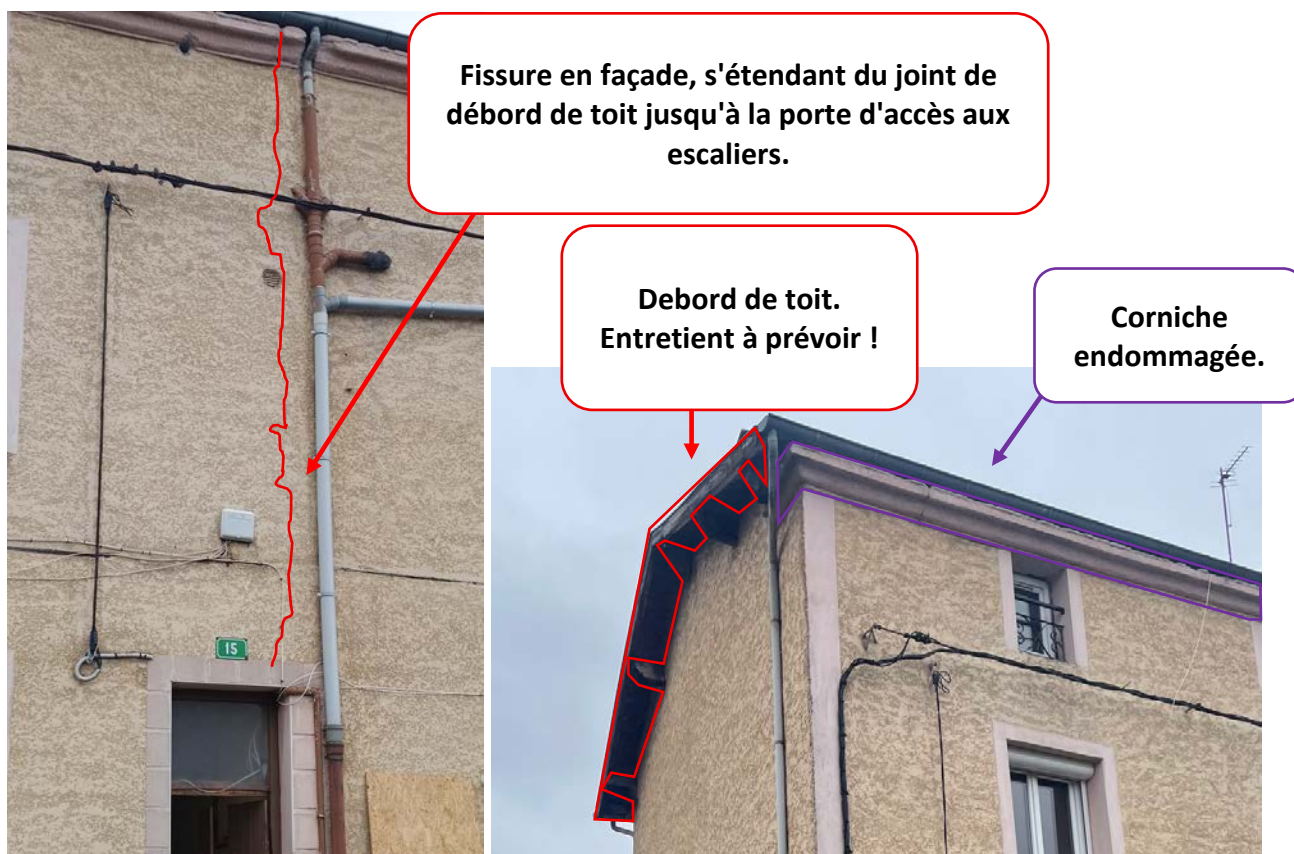


Figure 5 : Etat des lieux – Explication du possible phénomène de dilatation du mur

On peut également noter que les joints de la corniche du toit de l'immeuble d'habitation sont tous dégradés : certains sont effrités. On note également que les débords de toit en bois présentent tous des signes d'humidité.



Figures 6 et 7 : Etat des lieux – Façade avant côté rue de l'immeuble présentant des désordres

On peut également voir au niveau de la base de l'immeuble, le décollement du crépi.

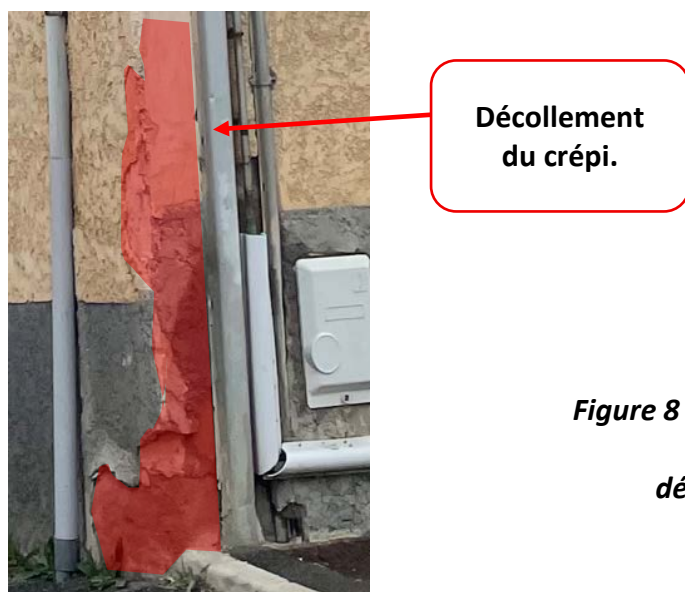


Figure 8 : Etat des lieux – Gros plan sur le décollement du crépi

3.1.2 Façade arrière (côté cour)

La façade arrière (côté cour) de l'immeuble d'habitation présente davantage de désordres. On observe sur l'ensemble de la façade de **nombreuses fissures verticales d'importance variable**. Elles parcourent généralement la paroi en passant par des points singuliers, tels que les appuis de fenêtres ou les linteaux de portes.



On note de nombreuses fissures sur l'ensemble de la façade, situées en parties haute et basse de la coursive.



On peut observer des traces de reprises (rebouchage de fissures) qui ont vraisemblablement été effectuées par une entreprise nous précédant sur le site.

Figure 9,10 et 11 : Etat des lieux – Photos de la façade arrière (côté cour)

3.2 Etat des lieux - coursive

La coursive sur la façade arrière de l'immeuble d'habitation présente de nombreux désordres structuraux ainsi qu'un mauvais état sanitaire. En effet, l'ensemble des armatures métalliques de celle-ci manifeste des **traces de corrosion**. On observe également des **traces d'humidité** et, par endroits, un éclatement du crépi au droit des aciers corrodés (**phénomène de carbonatation**).

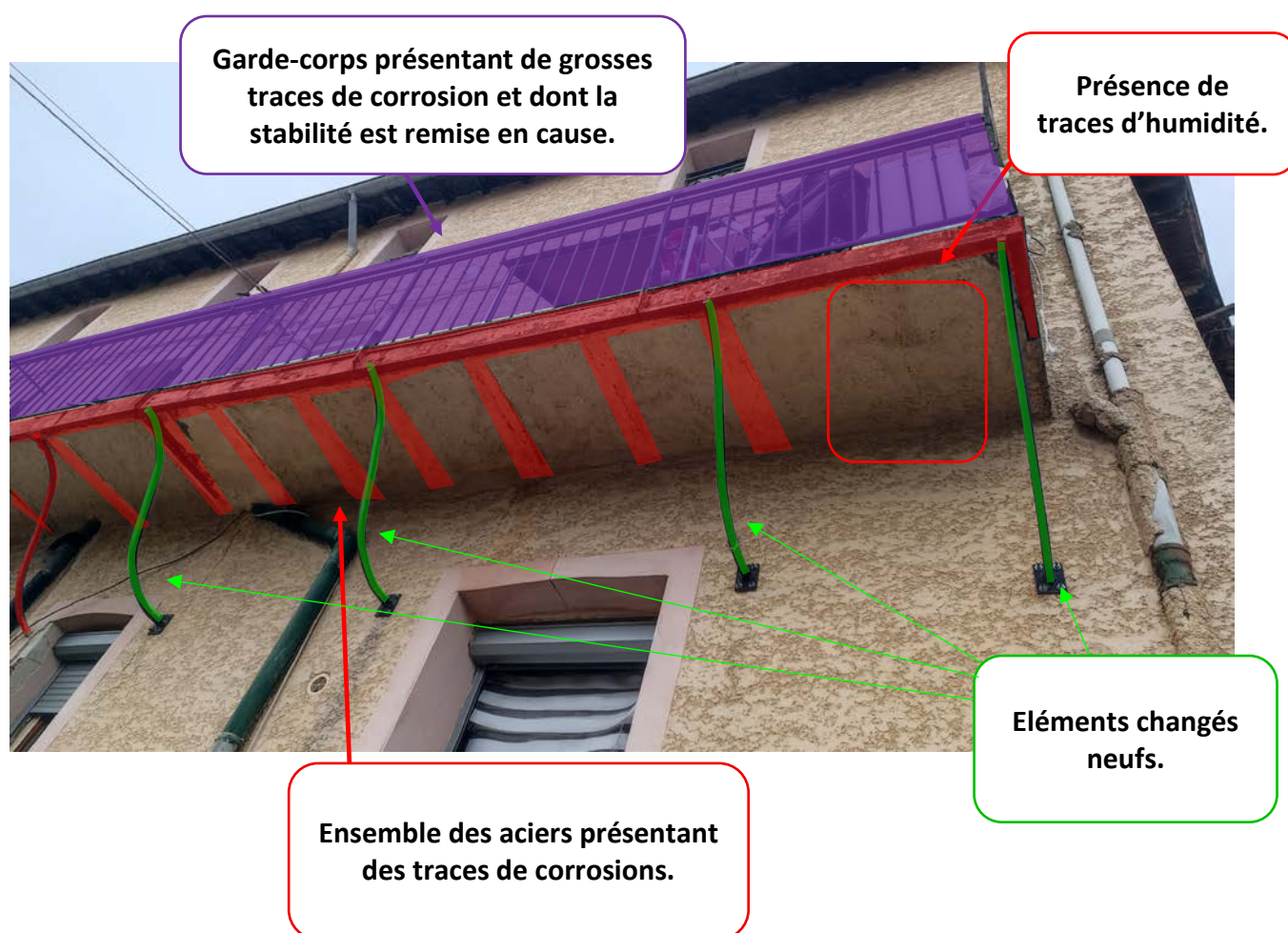
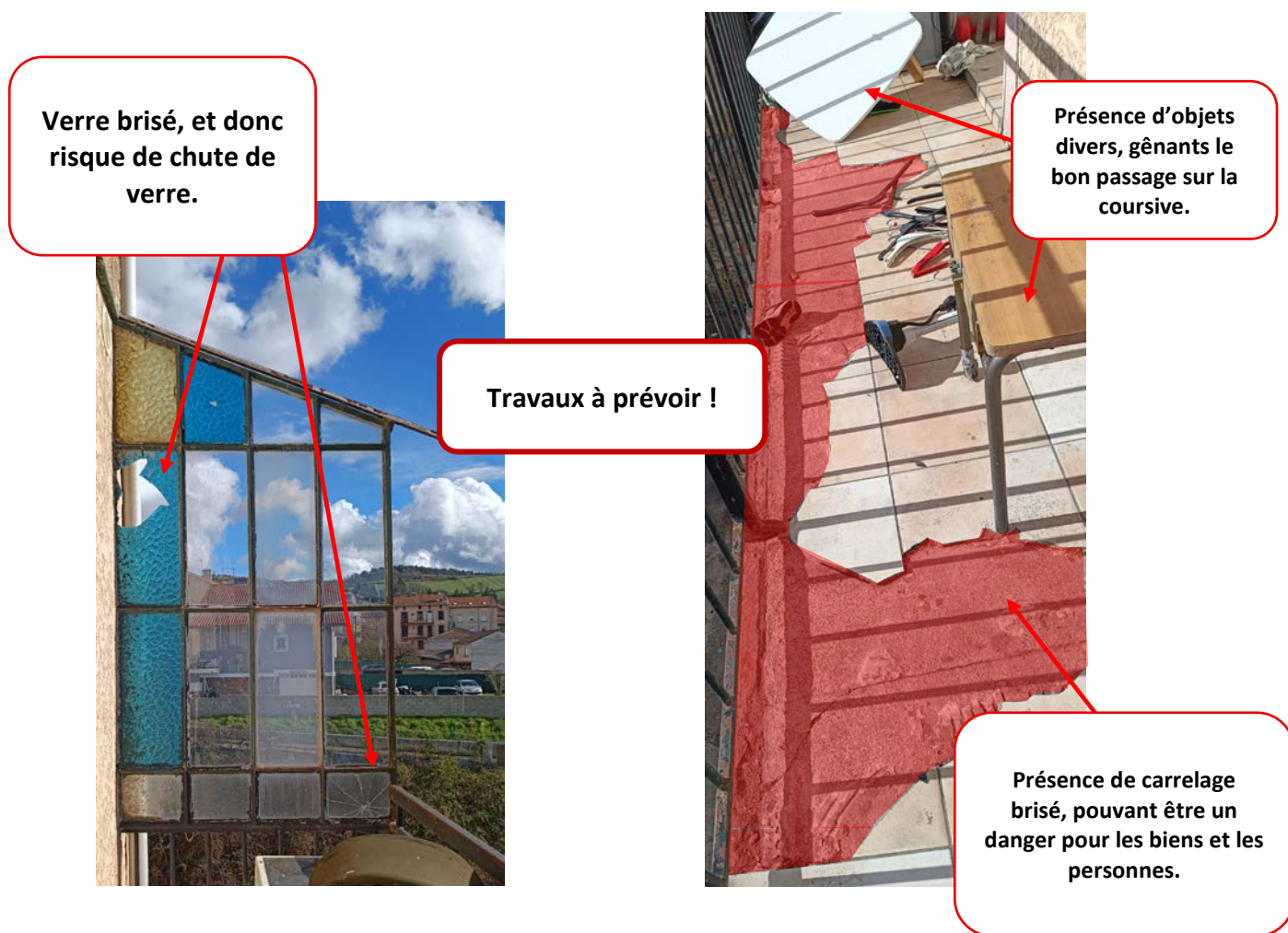


Figure 12 : Etat des lieux – photo de la coursive (côté cour) présente sur la façade arrière de l'immeuble d'habitation

On remarque que des bracons ont été remplacés ou ajoutés le long de la coursive par une entreprise tierce, antérieurement à notre intervention. Ces éléments permettent une meilleure reprise des charges et ne présentent aucun désordre. Il n'est donc pas nécessaire de les retirer ou de les renforcer.

Par ailleurs, nous relevons que la coursive présente une **pente anormale**, ainsi que **du carrelage brisé et des éléments en verre instables**. Enfin, on note la présence d'amoncellements d'objets divers qui empêchent le bon accès aux appartements.



Figures 13 et 14 : Etat des lieux – photo de l'élément en verre instable et du carrelage brisé sur la coursive

3.2.1 Phénomène de carbonatation

Les aciers de la coursive de l'immeuble d'habitation sont susceptibles de se corroder à la longue et leur gonflement provoque naturellement le soulèvement et le détachement de l'enduit de finition.

En effet, lorsque les armatures sont affleurantes ou que l'enrobage béton est mince (ici, recouvert par du crépi), le dioxyde de carbone et l'oxygène de l'air pénètrent immédiatement au contact du métal. Ces deux gaz contribuent en grande partie à la dépasseivation des aciers qui ne sont plus protégés par leur revêtement, c'est le phénomène de carbonatation. La corrosion des aciers qui sont alors exposés est déclenchée par toute infiltration d'eau entre l'enrobage et le métal, et largement accentuée par la présence de pollution. En effet la présence de molécules d'eau engendre des réactions en chaîne impliquant l'oxydation des molécules de fer présentes dans les aciers. Ce processus électrochimique conduit à la formation de sels gonflants qui font éclater l'enrobage béton (et ici le crépi) des aciers corrodés ainsi que le gonflement des aciers sans la formation de rouille. Ce phénomène est plus susceptible d'apparaître sur des ouvrages anciens, dont l'enrobage devient de plus en plus poreux et se décolle du support avec le temps.

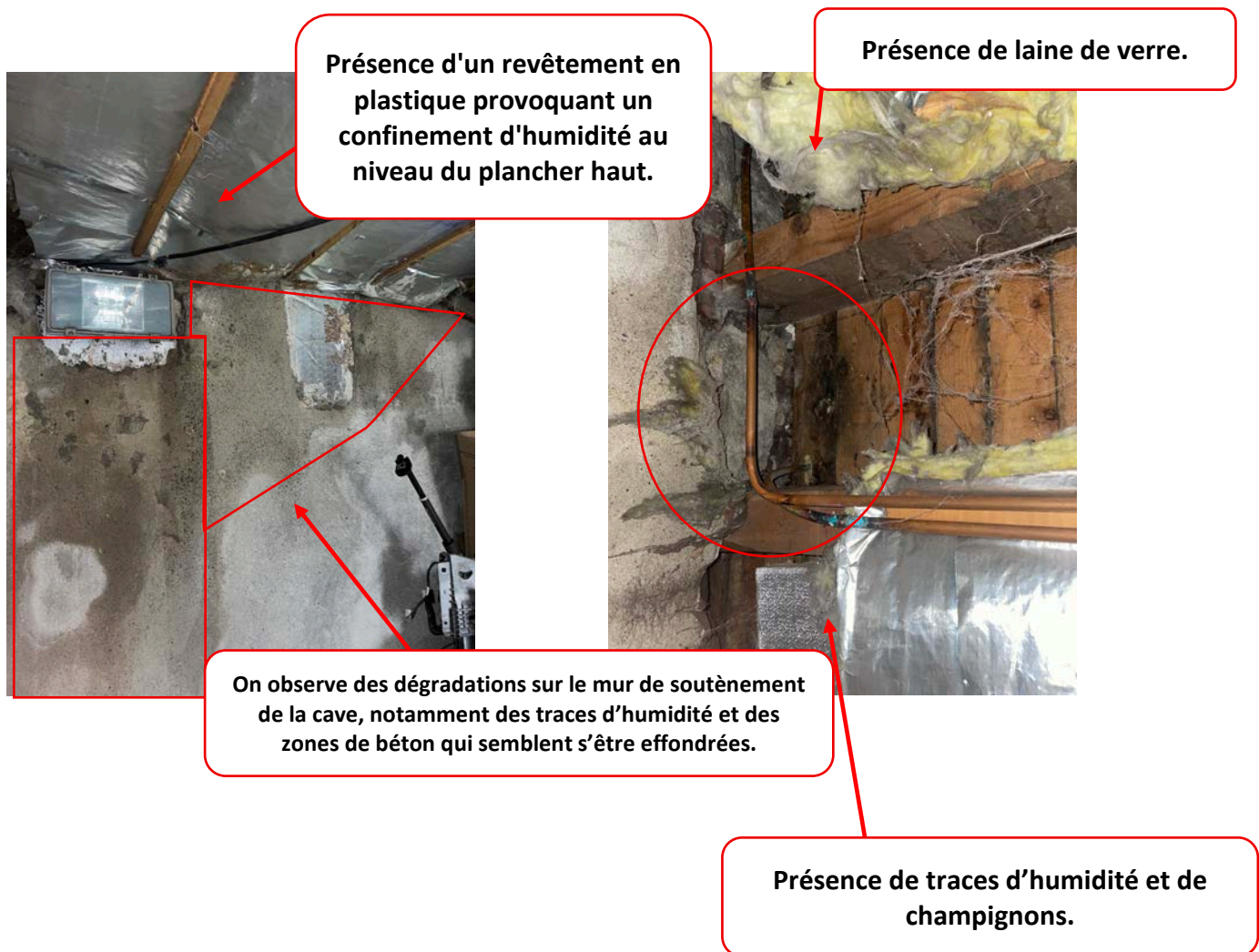
3.3 Etat des lieux - Les Planchers du RDC

3.3.1 Plancher 1 (P1)

3.3.1.1 Plancher haut de la cave B

Lors de notre inspection de la cave B, nous avons immédiatement relevé la **présence d'un revêtement de plafond en plastique, faisant obstacle à l'examen** de l'état sanitaire de la structure sous-jacente.

Nous avons toutefois pu noter la présence d'**insectes lignivores**, d'une épaisse couche de **laine de verre dégradée**, ainsi que des **traces d'humidité** et de **fongosité** (champignons) ou **moisissures**. Nous avons également observé une fissure verticale conséquente le long du mur mitoyen avec la cave A.



Figures 20 et 21 : Etat des lieux – photos de la cave B



Présence d'une fissure
verticale.



Bois de poutre présentant des dégradations à
cause de l'humidité et des insectes lignivores.

Figures 22 et 23 : Etat des lieux – photos de la cave B

En l'état, la présence du revêtement en plastique sous le plafond de la cave B nous empêche de déterminer les causes des désordres, tout comme d'évaluer si la structure est saine et assure toujours sa fonction de reprise de charges.

3.3.1.2 Plancher haut de la cave C

Dans la cave C, nous observons, comme dans les caves précédentes, des **fongosités** (champignons) et **des traces d'humidité**. On note toutefois la présence d'un potelet de renfort en bois sous une poutre maîtresse. L'état général des poutres et solives présente des dégradations globales mais légères. De facto, le plancher semble être l'élément le plus impacté par ces désordres.

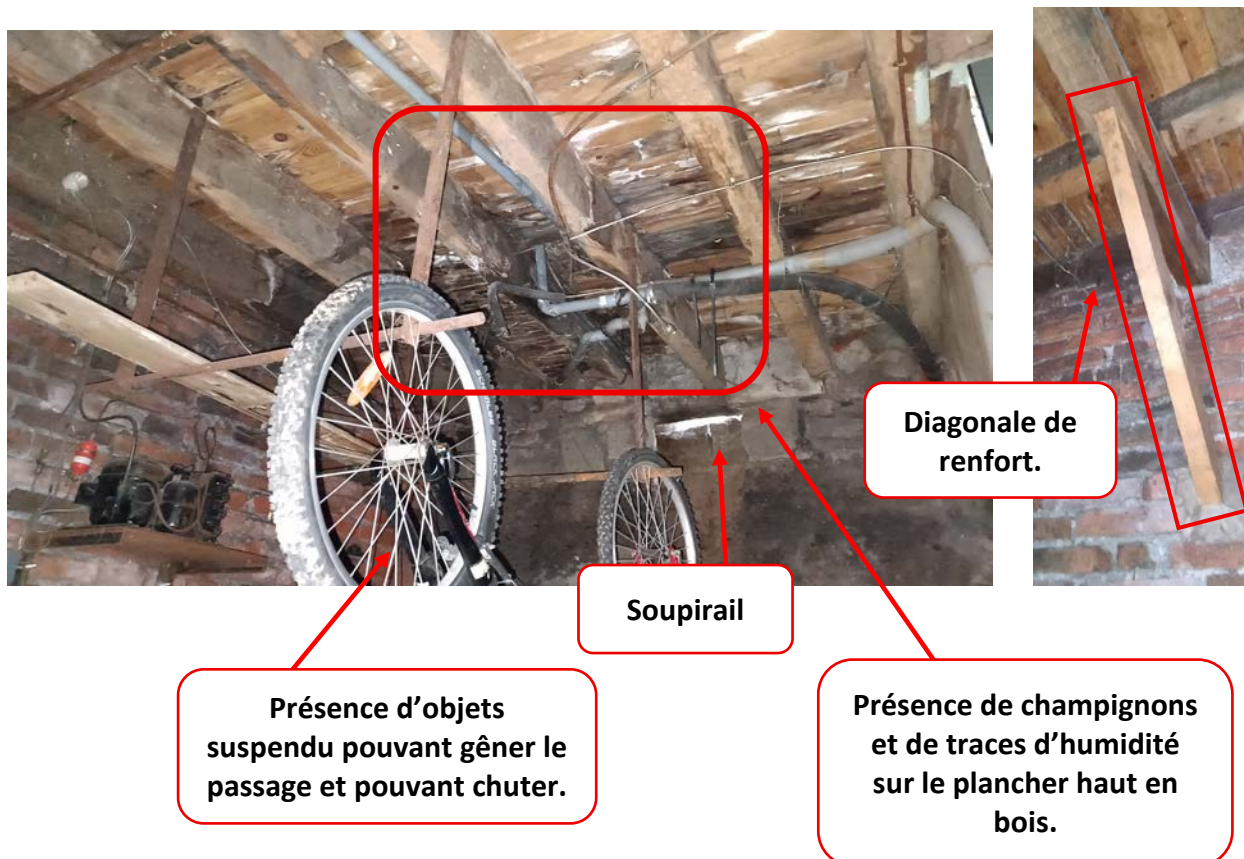
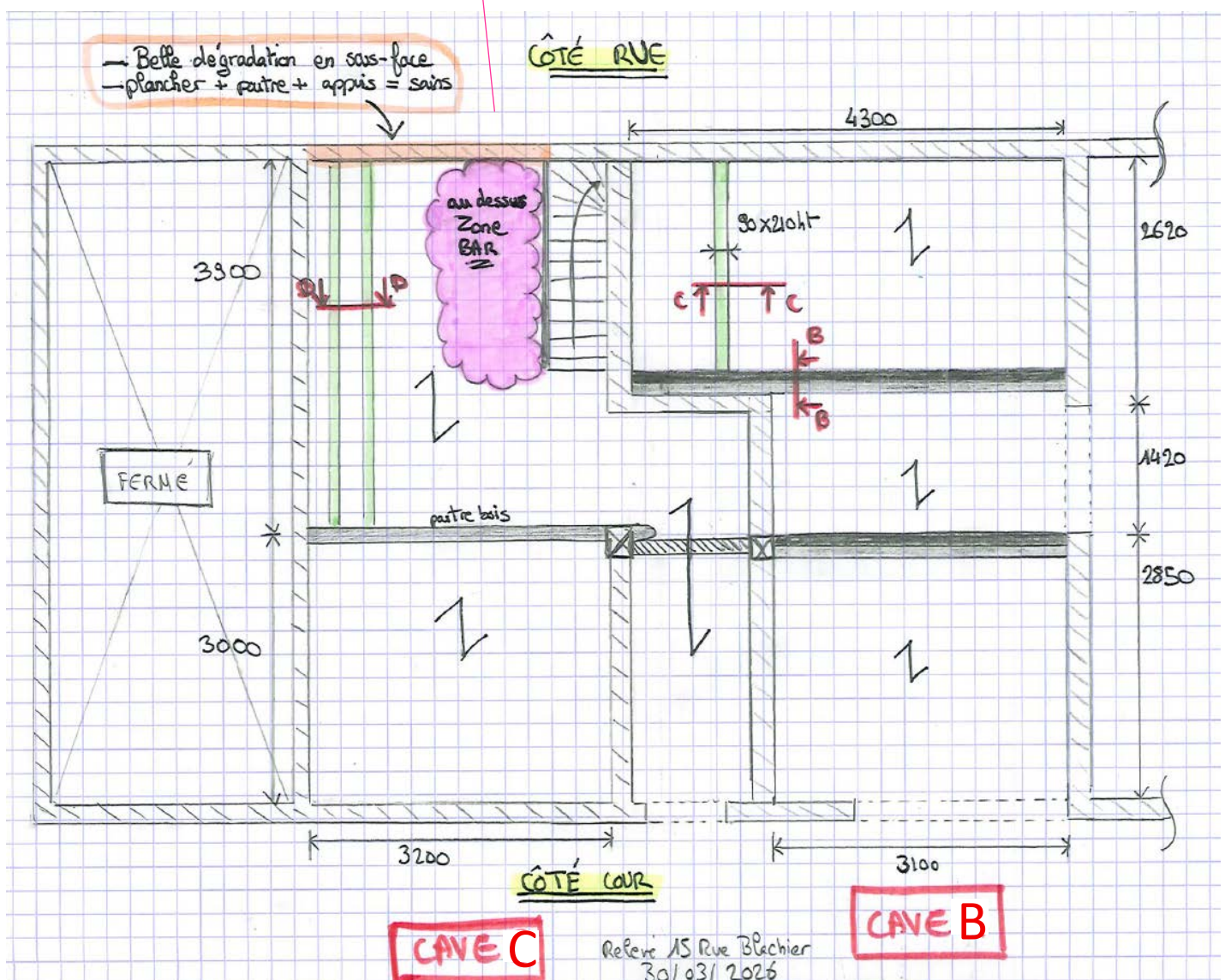
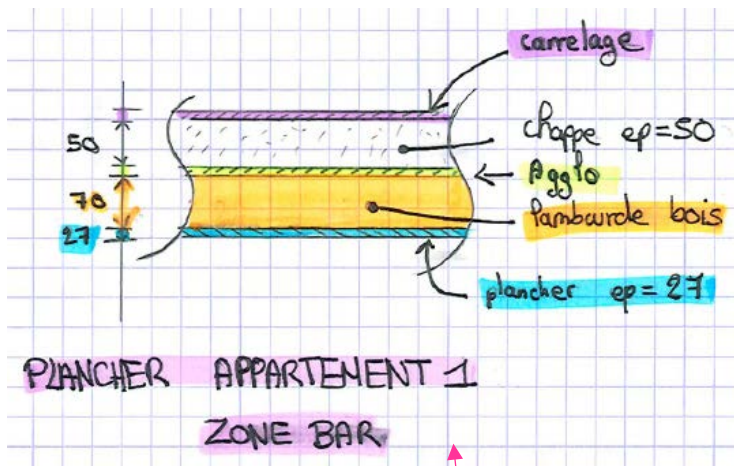


Figure 24 : Etat des lieux – photos du plancher bas de la cave C

Nous avons effectué un relevé global des caves B et C sous la forme d'un schéma.



Figures 25 et 26 : Etat des lieux – relevé des caves B et C

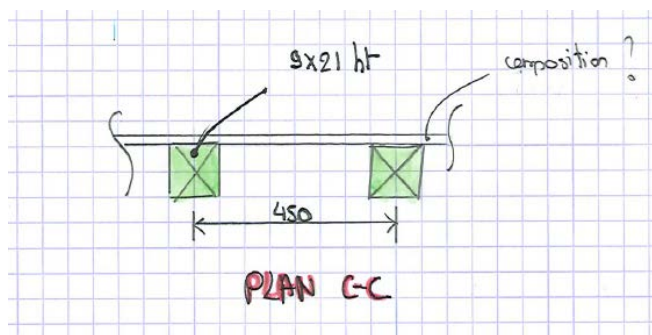
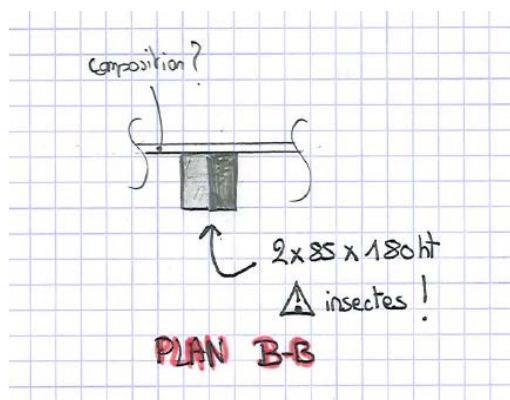


Figure 27 : Etat des lieux – Plan B-B du relevé

Figure 28 : Etat des lieux – Plan C-C du relevé

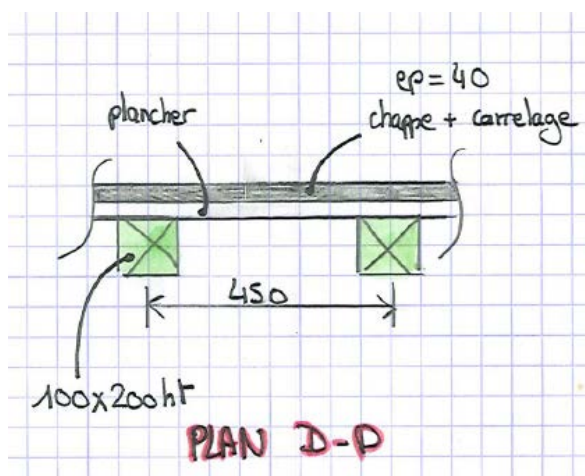


Figure 29 : Etat des lieux – Plan D-D du relevé

3.3.1.3 Plancher haut de la cave D

À part des signes d'usure normaux, nous ne remarquons **pas de désordres particuliers**. Le plancher haut de cette cave est donc celui qui présente le meilleur état structurel et sanitaire de tous ceux vus précédemment. Par contre, on relève **sur les façades de la cave de nombreuses fissures et lézardes conséquentes**, qui méritent une attention particulière.

On note la présence d'amas d'objets dans la cave D.

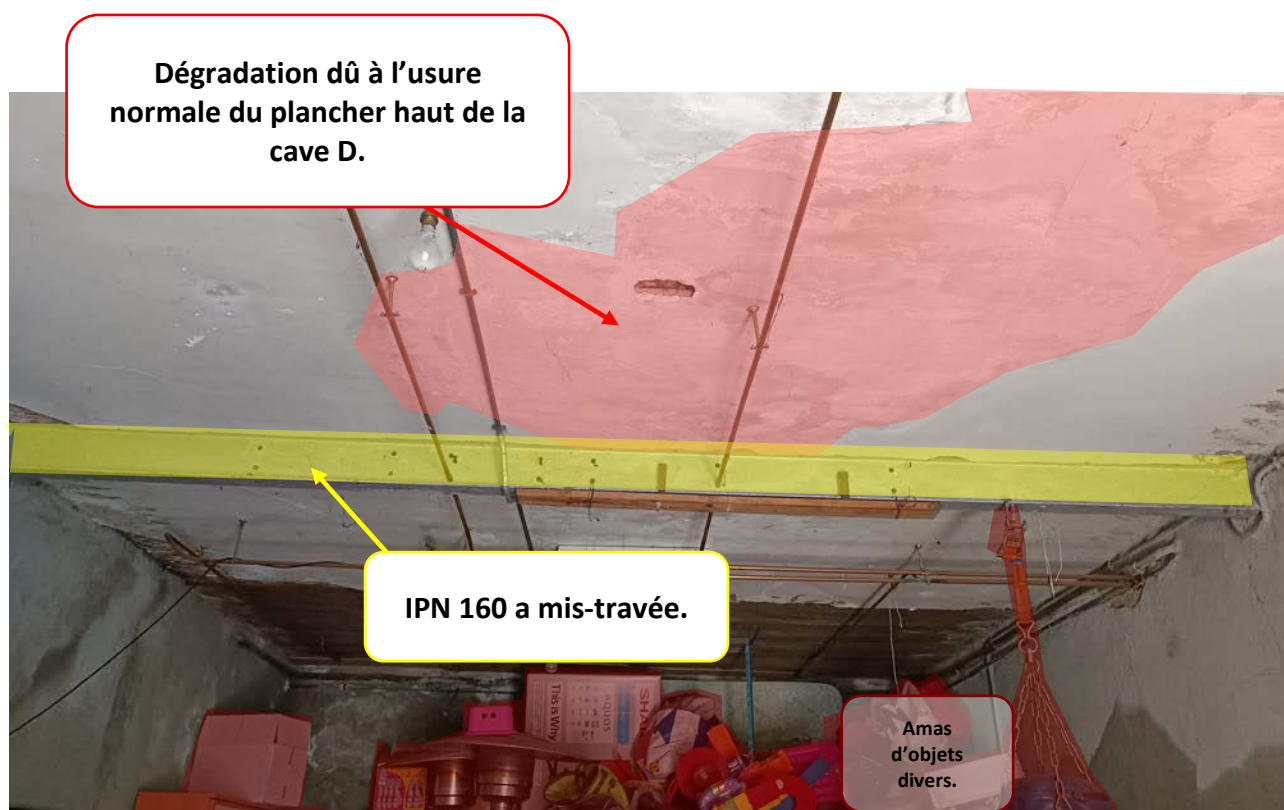


Figure 30 : Etat des lieux – Photo du plancher 2 haut de la cave D

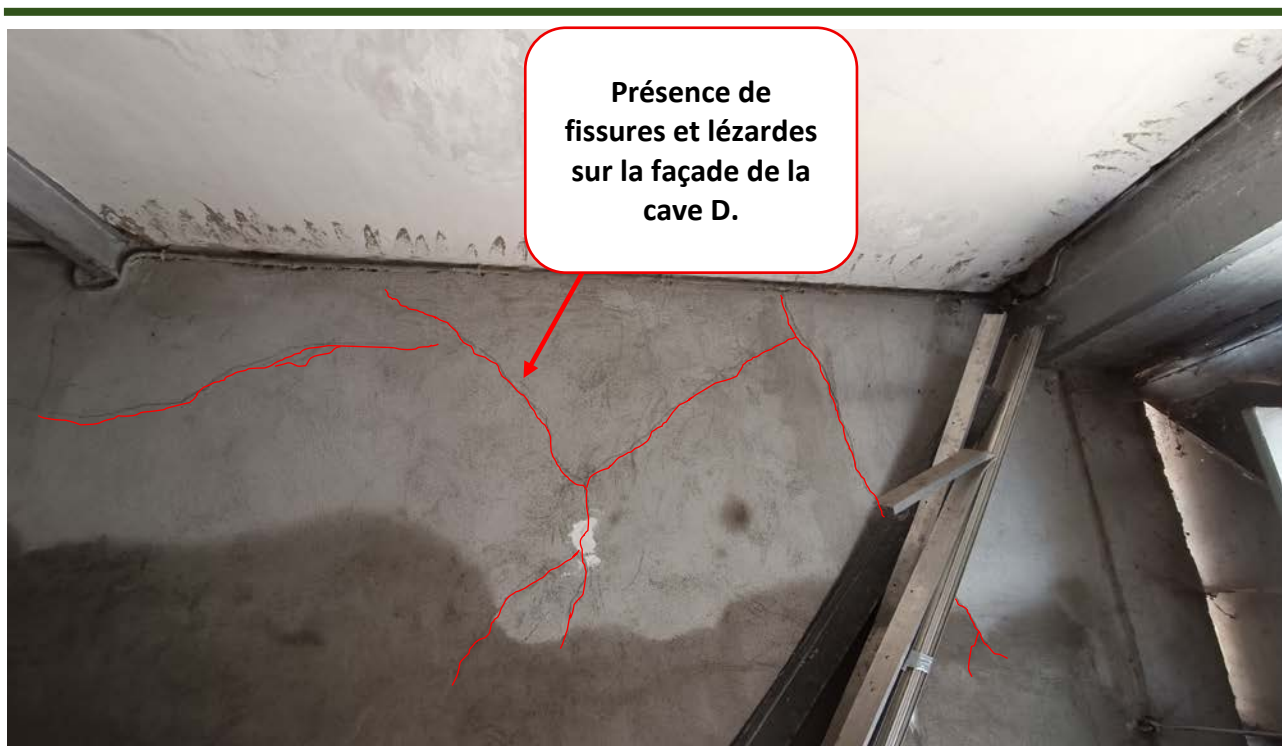


Figure 31 : Etat des lieux – photo de la façade entre la cave C et D depuis la cave D

Nous avons effectué un relevé global de la cave D sous la forme d'un schéma.

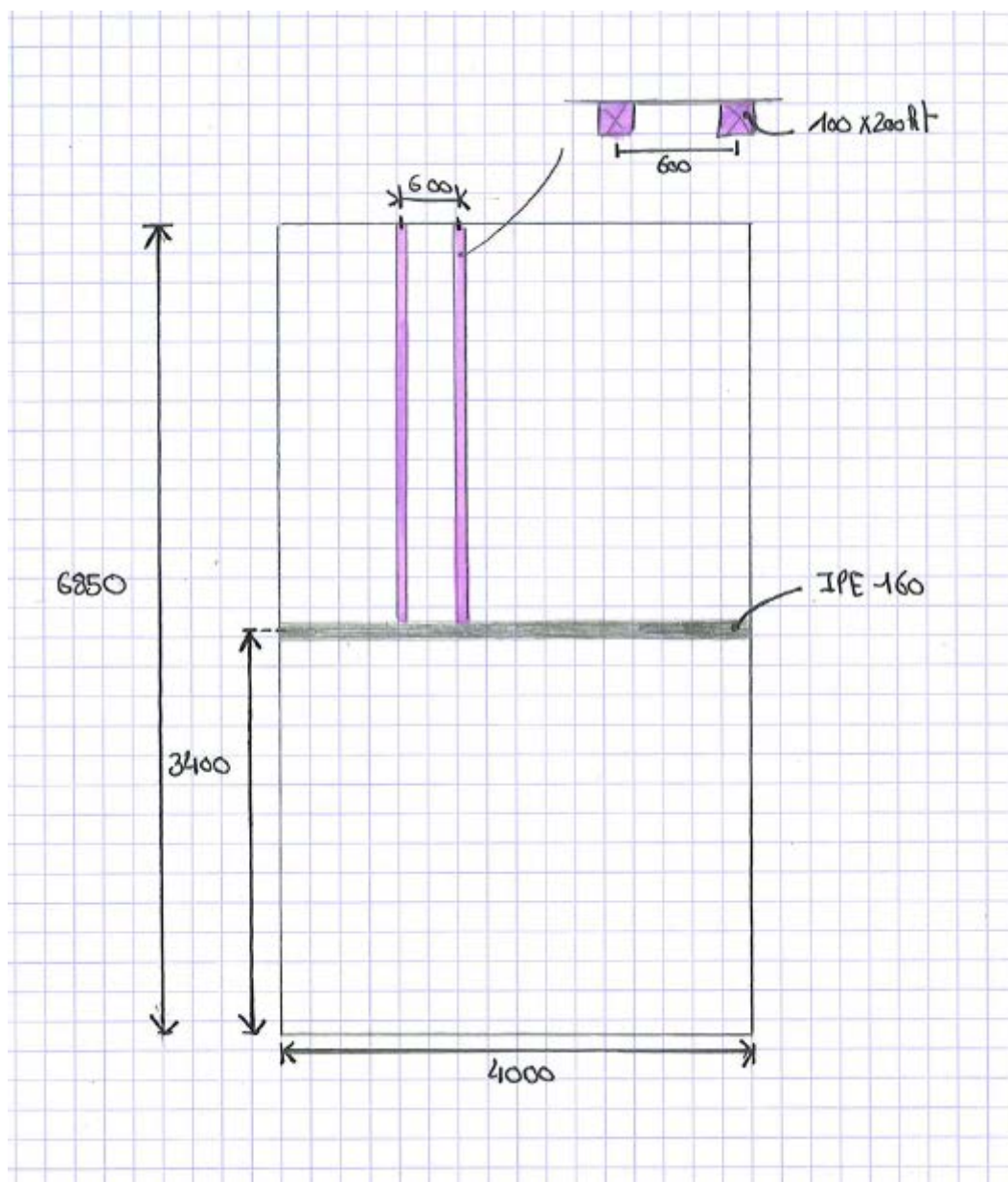


Figure 32 : Etat des lieux – relevé de la cave D

3.3.1.4 Plancher bas de l'appartement 1

L'ensemble de l'appartement présente un bon état sanitaire, notamment grâce aux récents travaux de rénovation.

On constate malgré tout quelques désordres, comme des **fissures au droit du carrelage**, à proximité directe de la **salle de bains**. Concernant cette dernière, elle présente, a contrario du reste de l'appartement, un mauvais état sanitaire.

Une **fissure parcourt le carrelage** de la pièce dans toute sa longueur, et la cage d'escalier présente des **dégradations dues à l'humidité**.

Structurellement, on observe un IPN servant à reprendre les charges de l'escalier reposant sur un poteau.

Le bon dimensionnement de l'IPN et du poteau reste à être vérifié par le lot concerné.

De même, la descente de charges au droit du poteau et sa reprise par un élément structurel (poutre ou autre) devront être vérifiées et validées ultérieurement.



Appartement présentant un carrelage, des murs, et des fenêtres avec un bon état sanitaire.

Figure 33 : Etat des lieux – photo globale d’une pièce de l’appartement numéro 1



Fissures

Figure 34 : Etat des lieux – Photo de la fissure parcourant le carrelage en proximité directe de la salle de bains

On remarque la présence d’un bar-cuisine sur du plancher, situé au-dessus de la cave C. Comme vu précédemment, le plafond de la cave C subissant des dégâts des eaux, on peut déduire que ces dégradations sont causées par la cuisine juste au-dessus. On peut aussi se poser la **question de la bonne reprise des charges de la cuisine par les poutres du plancher.**



Figures 35 et 36 : Etat des lieux – photo du bar de l'appartement 1



Fissure longitudinale parcourt le carrelage au sol de la salle de bains.



Pierre de l'escalier s'effritant à cause de l'humidité.

IPN et poteaux dont on ne sait pas s'ils sont correctement dimensionnés.

Partie du mur découverte par le carrelage présentant des dégradations à cause de l'humidité.

Figures 37 et 38 : Etat des lieux – photos de la salle de bain de l'appartement 1

Nous avons effectué un relevé global de la salle de bain de l'appartement numéro 1 sous la forme d'un schéma.

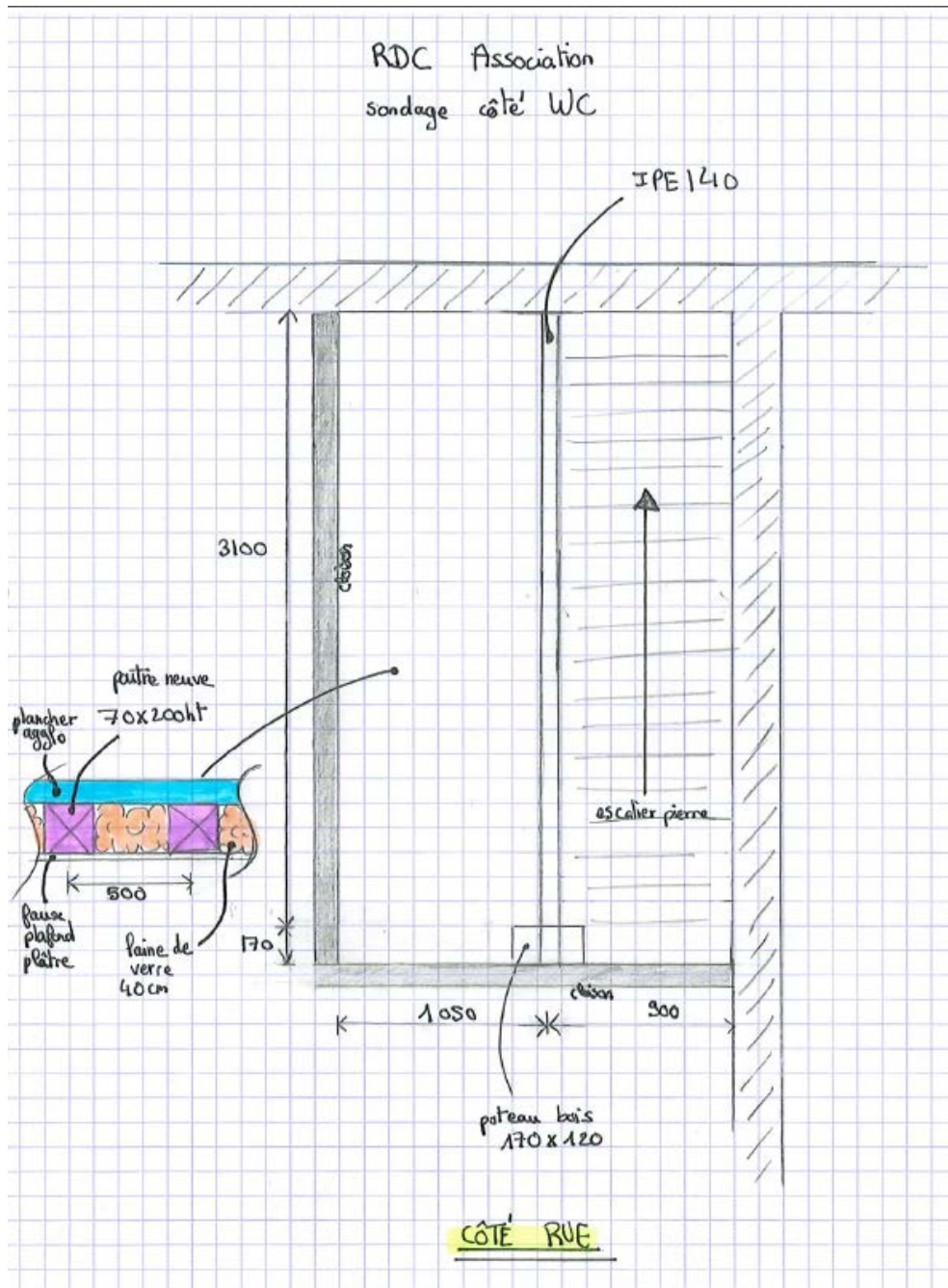


Figure 39 : Etat des lieux – relevé de la salle de bain de l'appartement 1

On suppose fortement que le plancher est sous-dimensionné.

3.3.2 Plancher 2 (P2)

3.3.2.1 Plancher haut de la cave A

Des amoncellements d'**objets divers encombrent le sol de la cave**. Leur évacuation est nécessaire afin de garantir une circulation sécurisée et de permettre le bon déroulement des futures interventions. Nous relevons également un **mauvais état sanitaire** de la cave.

Par ailleurs, nous constatons que le **faux-plafond s'effondre** en grande partie, laissant apparaître la structure du plancher haut. Des traces de **fongosité** (champignons) sont visibles sur les poutres, les solives ainsi que sur les voûtains de briques dues à une humidité très élevée et à un dégât des eaux ancien. Ces désordres sont manifestement causés par des infiltrations d'eau. Le plancher présente un déplacement anormal, nous soupçonnons donc un **sous dimensionnement de la structure**.

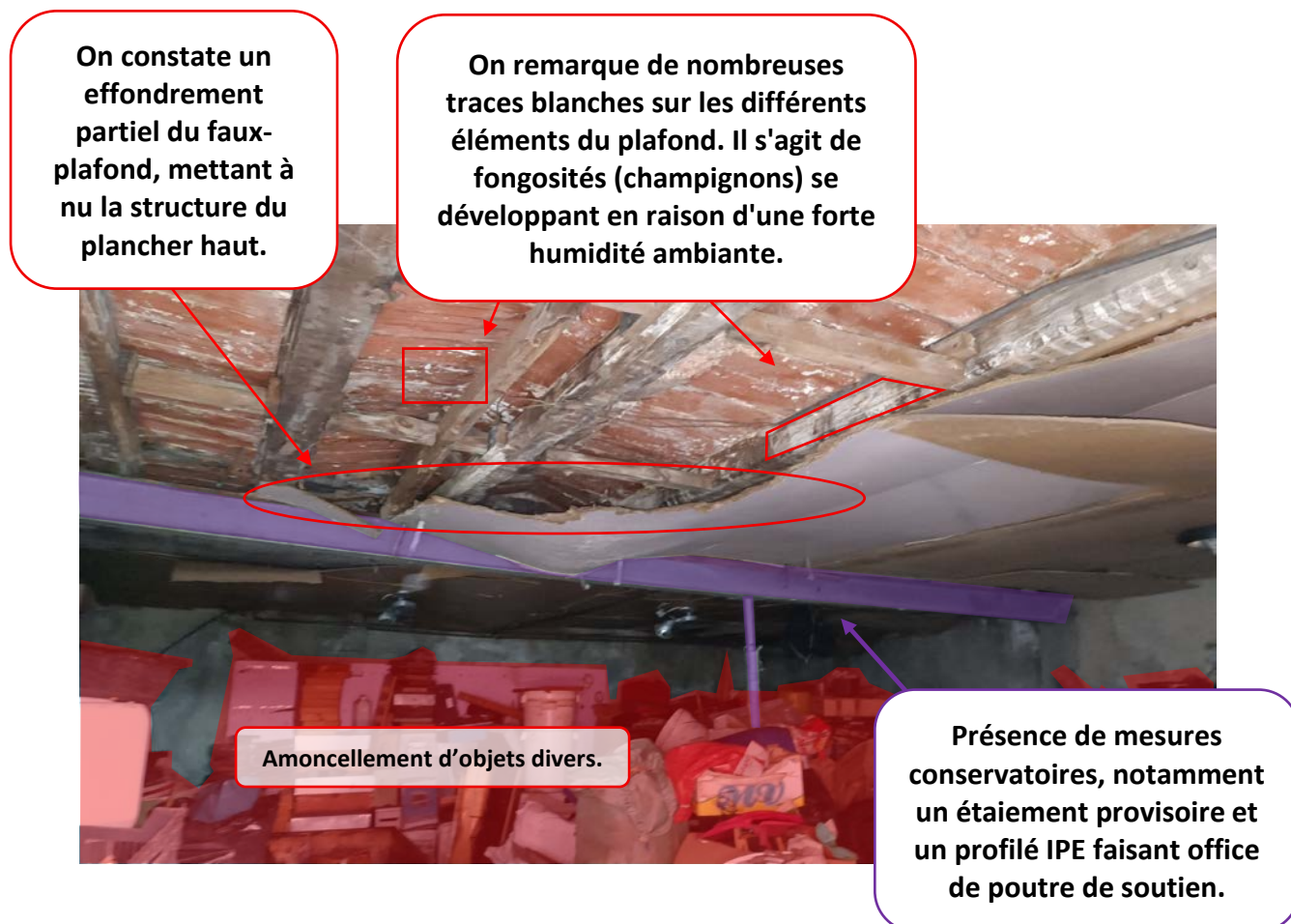


Figure 15 : Etat des lieux – photo du plancher 2 haut de la cave A

Nous avons relevé la structure générale de la cave A, sous la forme d'un schéma.

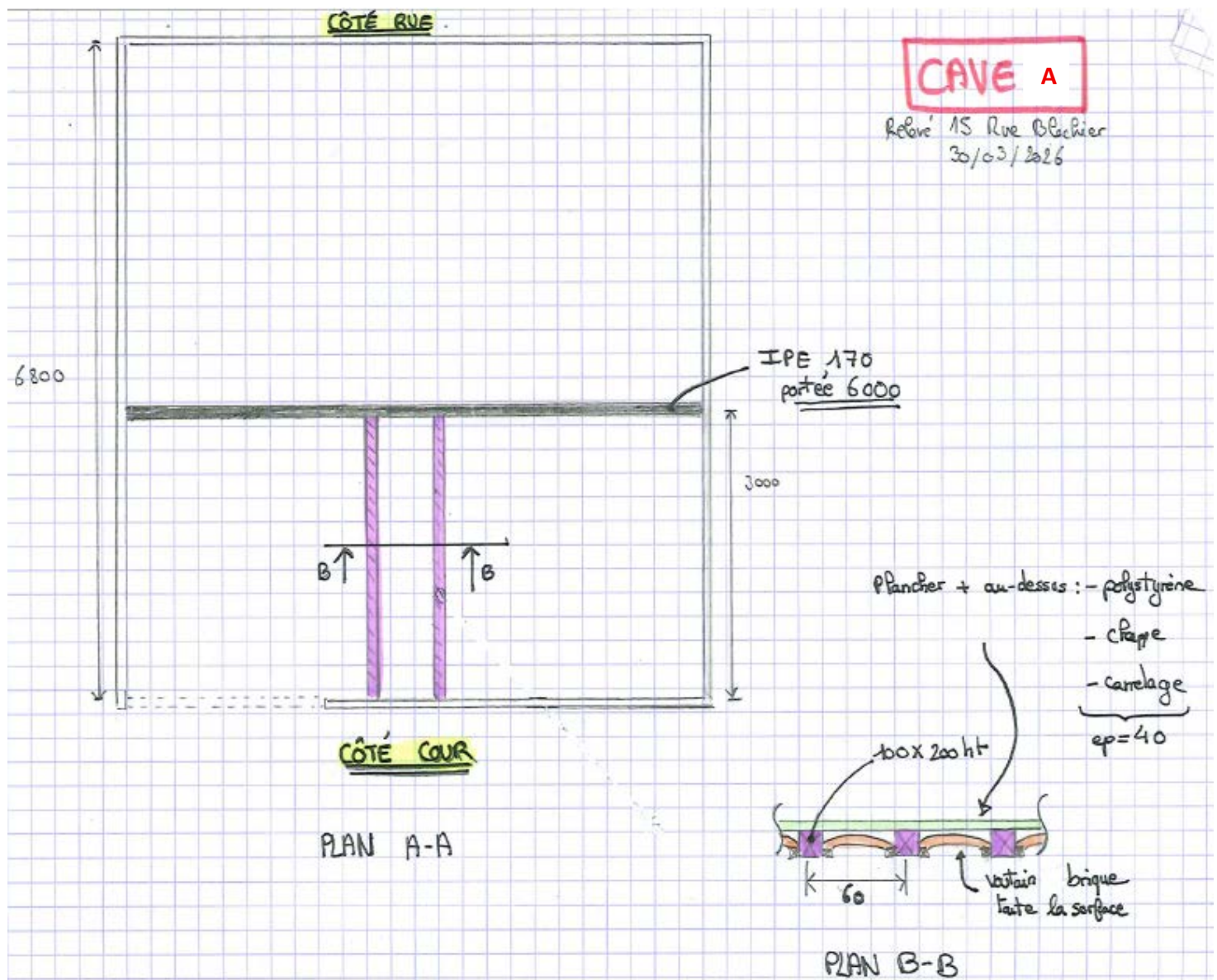


Figure 16 : Etat des lieux – Relevé de la Cave A

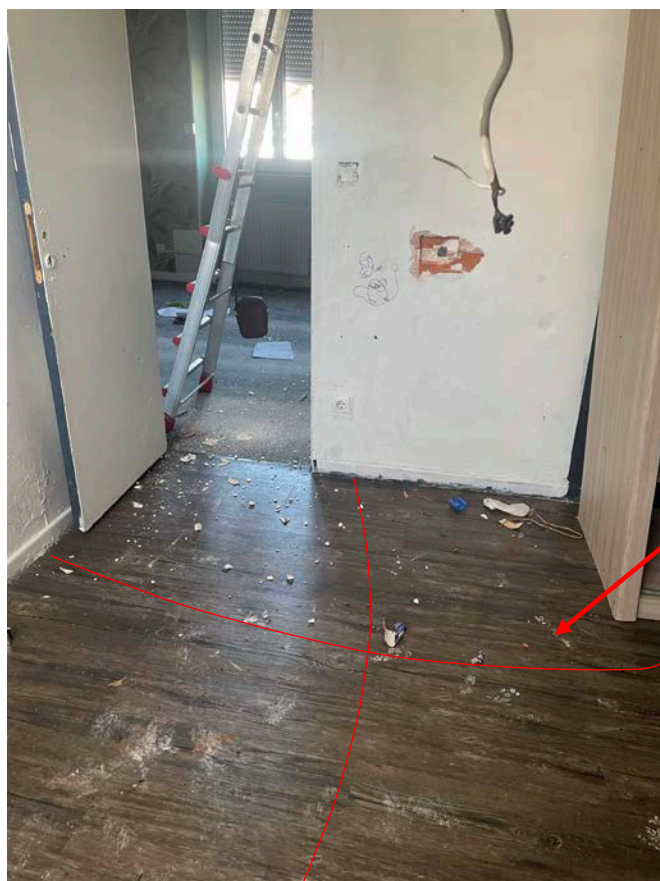
3.3.2.2 Plancher bas de l'appartement 2

L'appartement 2 se trouve dans un **état de dégradation sanitaire et structurelle très mauvais**. L'encombrement par des objets divers et des résidus de bois nécessite une purge. Nous avons constaté un **affaissement total du plancher bas**, caractérisé par une double flèche significative. Ce dernier présente également un gondolement généralisé dû à une exposition

prolongée à l'humidité. Les parois verticales (cloisons) subissent des dommages similaires, présentant un fléchissement structurel inquiétant.



Figures 17 et 18 : Etat des lieux - Photos de l'appartement 2



Allure de la double
flèche du plancher bas
de l'appartement 2.

Figure 19 : Etat des lieux - Photo du plancher bas de l'appartement 2

3.4 Etat des lieux - Les Planchers du R+1

3.4.1 Plancher 3 (P3)

3.4.1.1 Plancher haut de l'appartement 1

L'appartement 1 présentant un état sanitaire correct dans sa plus grande partie, nous ne remarquons pas de désordres significatifs au droit du plancher haut. Nous notons tout de même un **affaissement léger au niveau de la cloison coupée.**

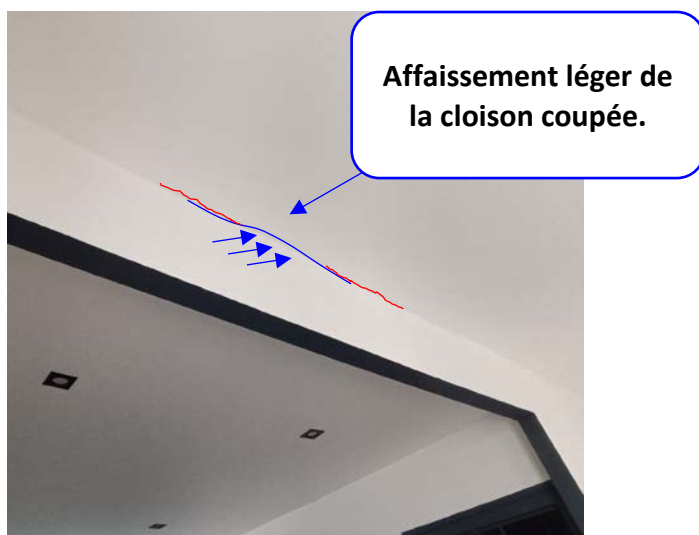


Figure 46 : Etat des lieux – photo de la cloison coupée de l'appartement 1

3.4.1.2 Plancher bas de l'appartement 3

L'appartement 3 se trouve dans un état mauvais de **dégradation sanitaire et structurelle**. Nous avons constaté une instabilité du plancher bas qui est fortement **gondolé** et **affaissé**. Enfin, une corrosion généralisée est visible sur les éléments métalliques, notamment la tuyauterie de la salle de bains.



Plancher bas de
l'appartement 3,
gondolé et affaissé.

Figure 47 : Etat des lieux - Photo du plancher bas de l'appartement 3

Le plancher bas de l'appartement 3 est très probablement **sous-dimensionné**.

3.4.2 Plancher 4 (P4)

3.4.2.1 Plancher haut de l'appartement 1

Le plancher haut P4 se situe au niveau de la salle de bains de l'appartement n°1 de l'immeuble d'habitation. Nous y avons constaté **une humidité généralisée dans l'ensemble du plancher**, malgré la présence d'une épaisse couche de laine de verre. La structure du plancher haut s'affaisse, ce qui nous interroge sur son bon dimensionnement.



Figure 44 : Etat des lieux – photo de la composition du plafond de la salle de bains.

3.4.2.2 Plancher bas de l'appartement 4

Un désordre localisé est visible sur le plancher bas de l'appartement 4 : une **section de la structure est apparente** sur toute la largeur de la pièce. Cette zone correspond à l'emplacement d'une poutre porteuse dont la protection (chape et carrelage) a disparu. L'exposition directe de la structure favorise son usure prématurée et compromet, à terme, la salubrité du support.



Section de poutre
apparente à nu.

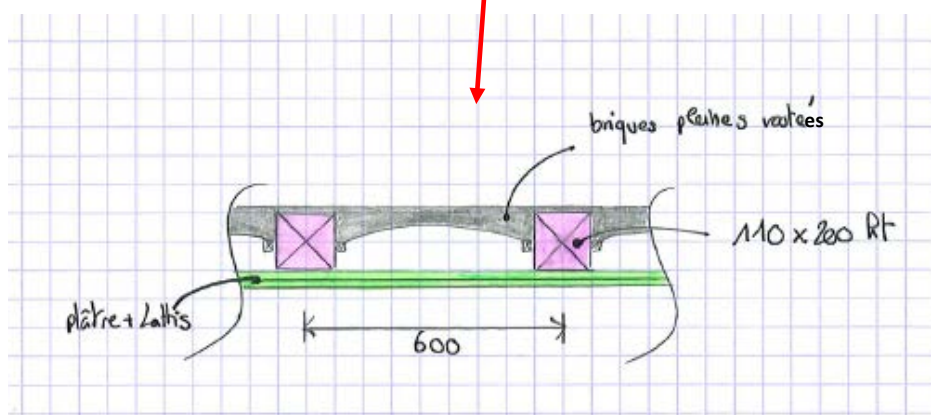
Figure 45 : Etat des lieux – plancher bas de l'appartement

Nous supposons fortement que le plancher est sous-dimensionné.

3.4.3 Plancher 5 (P5)

3.4.3.1 Le plancher haut de l'appartement 2

Le plancher haut de l'appartement 2 ne semble pas avoir subi de dégradations particulières dues à des dégâts des eaux, mais présente un affaissement lié à une **reprise de charge trop importante par rapport à son dimensionnement. Le plancher est, semble-t-il, sous-dimensionné.**



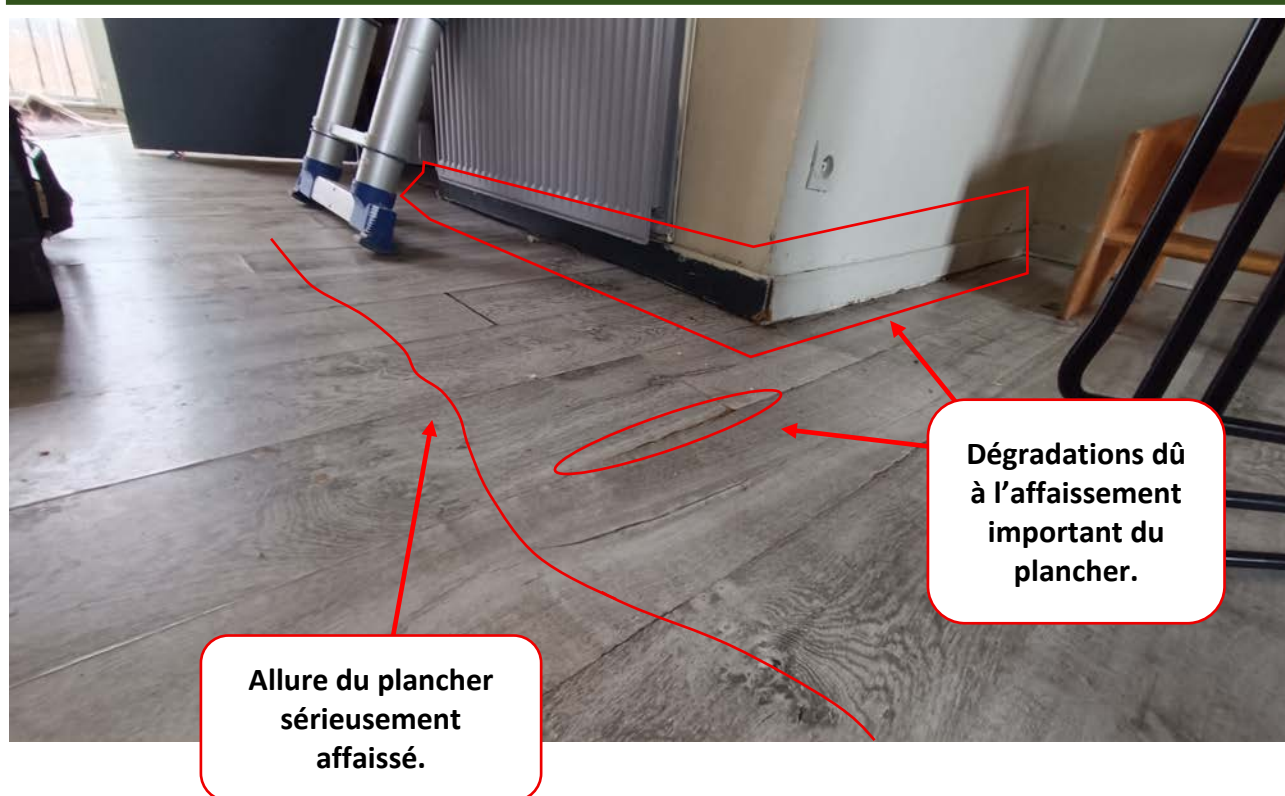
Figures 40 et 41 : Etat des lieux – composition du plancher haut de l'appartement 2

3.4.3.2 Le plancher bas de l'appartement 5

L'appartement 5 se trouve dans un état de dégradation sanitaire et structurelle avancé. Nous avons constaté une instabilité majeure du plancher bas qui, **fortement gondolé et affaissé, fléchit sous le poids des usagers**. Par ailleurs, il existe à ce jour des risques de chutes de plusieurs objets en équilibre instable. Enfin, une **corrosion généralisée** est visible sur les éléments métalliques, notamment la tuyauterie de la salle de bains.



Figure 42 : Etat des lieux – photo de la salle de bains de l'appartement numéro 5



Allure du plancher
sérieusement
affaissé.

Dégradations dû
à l'affaissement
important du
plancher.

Figure 43 : Etat des lieux – photo du plancher bas de l'appartement 5

3.5 Etat des lieux – Les Planchers du R+2

3.5.1 Plancher 6 (P6)

3.5.1.1 Plancher haut RDC de l'appartement 3

L'appartement numéro 3, présente-lui aussi un **mauvais état sanitaire**. L'ensemble des éléments présents comme les cloisons et le plancher sont gondolés et présentent des dégradations liées à l'humidité. On relève la présence d'isolation intérieure.



Figure 55 : Etat des lieux – photo globale du RDC de l'appartement numéro 3

Comme vu précédemment dans les autres appartements, on relève la présence d'une cloison coupée, où il manque un élément porteur tel qu'une poutre. **On peut d'ores et déjà déduire que le plancher haut est à ce jour sous-dimensionné.**



Figure 56 : Etat des lieux – photo du RDC de l'appartement 3

Nous avons réalisé un sondage dans le plancher haut, pour ainsi connaître sa composition.

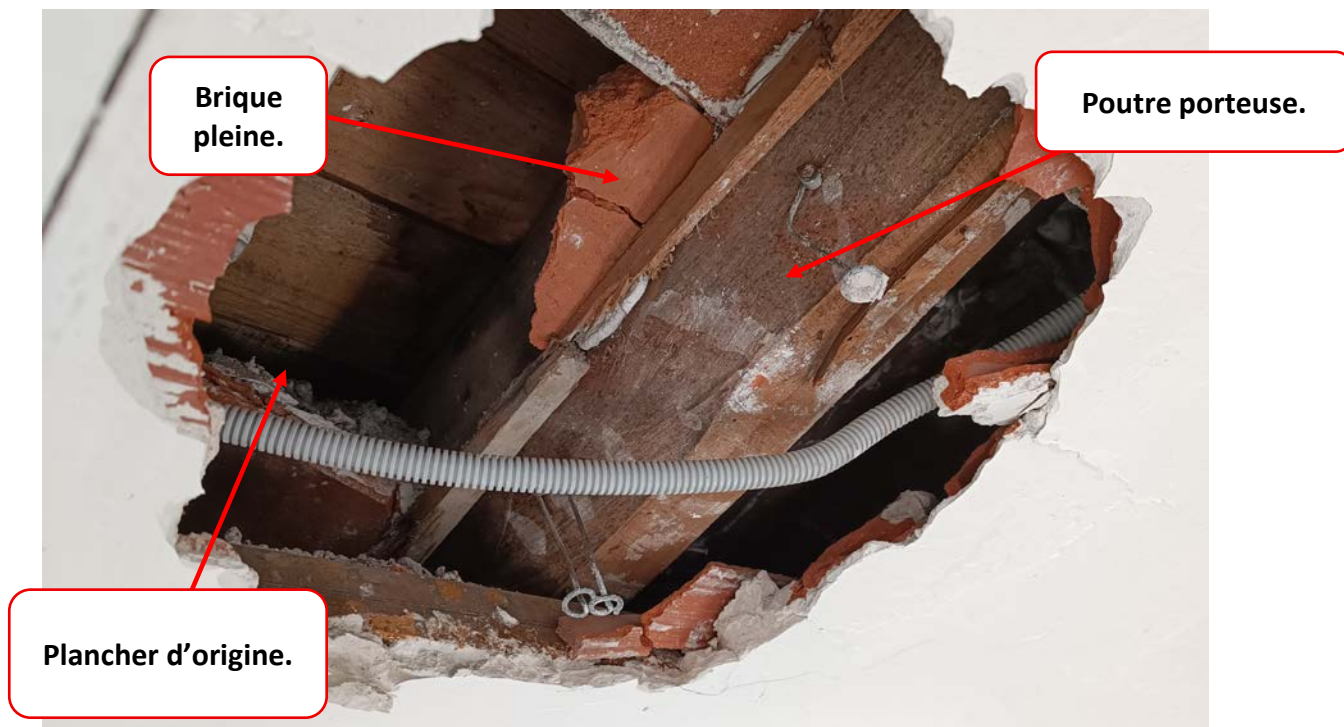


Figure 57 : Etat des lieux – Sondage destructif réalisé par nous même, dans le plancher haut du RDC de l'appartement 3

3.5.1.2 Plancher bas R+1 de l'appartement 3

Le plancher bas du R+1 de l'appartement 3 est **totale**ment affaissé et présente des flèches **très conséquentes**. On remarque également de nombreuses dégradations liées à un dégât des eaux comme le gonflement du plancher. Des **fissures** sont également présentes **sur les parois**.

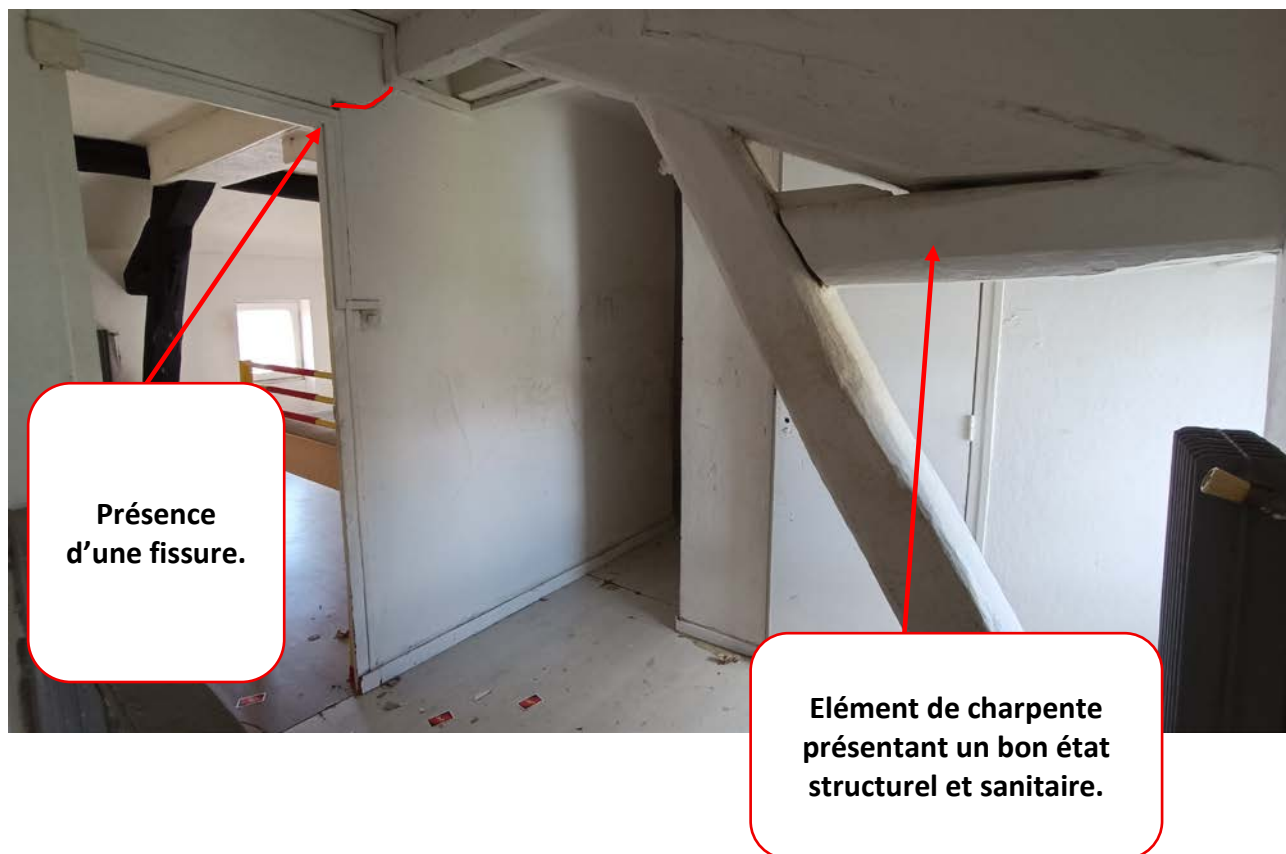


Figure 58 : Etat des lieux – photo du R+1 de l'appartement numéro 3



Figures 59 et 60 : Etat des lieux – Photos du plancher bas du R+1 de l'appartement 3

Nous avons effectué un relevé global de l'appartement numéro 3 sous la forme d'un schéma.

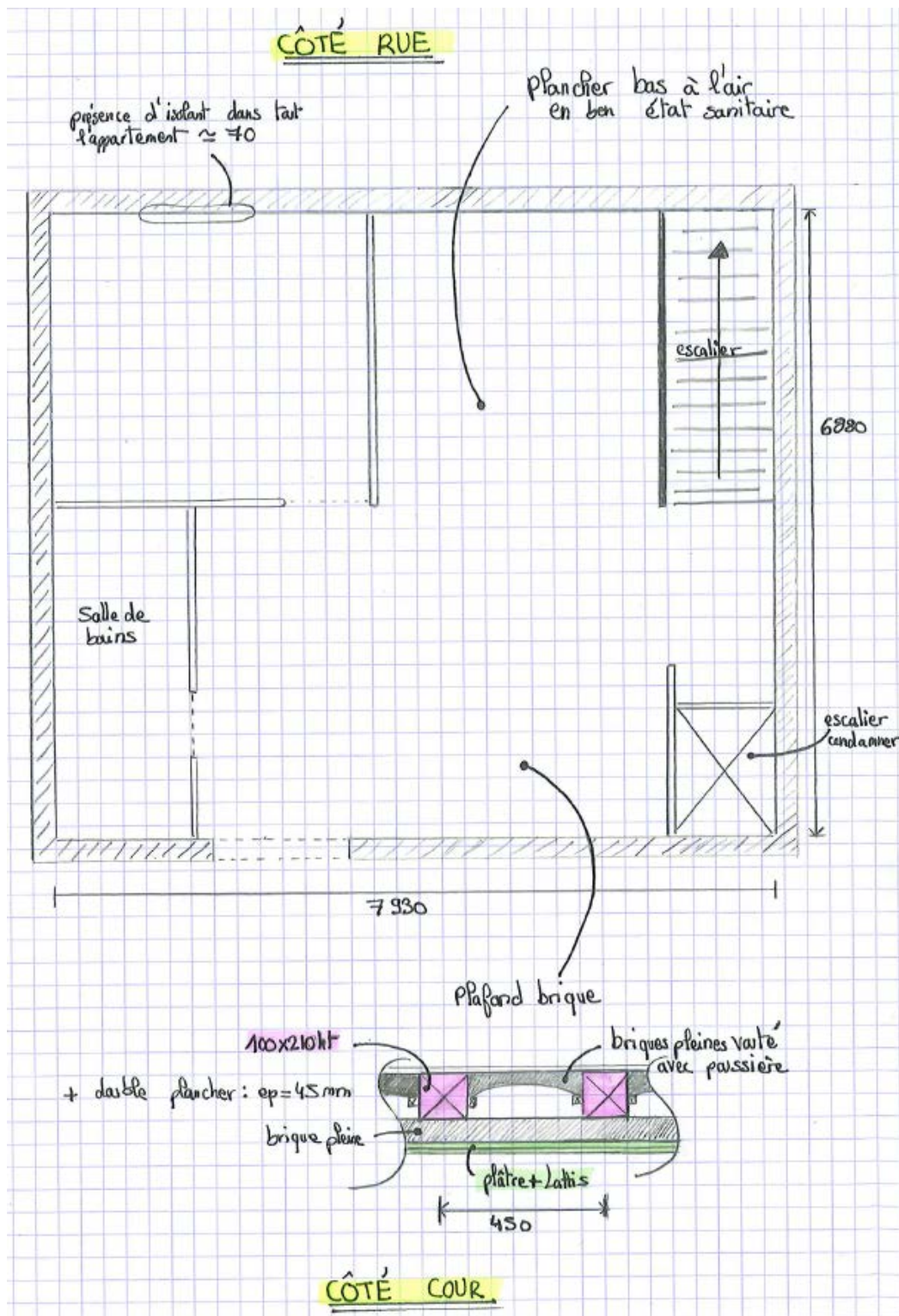


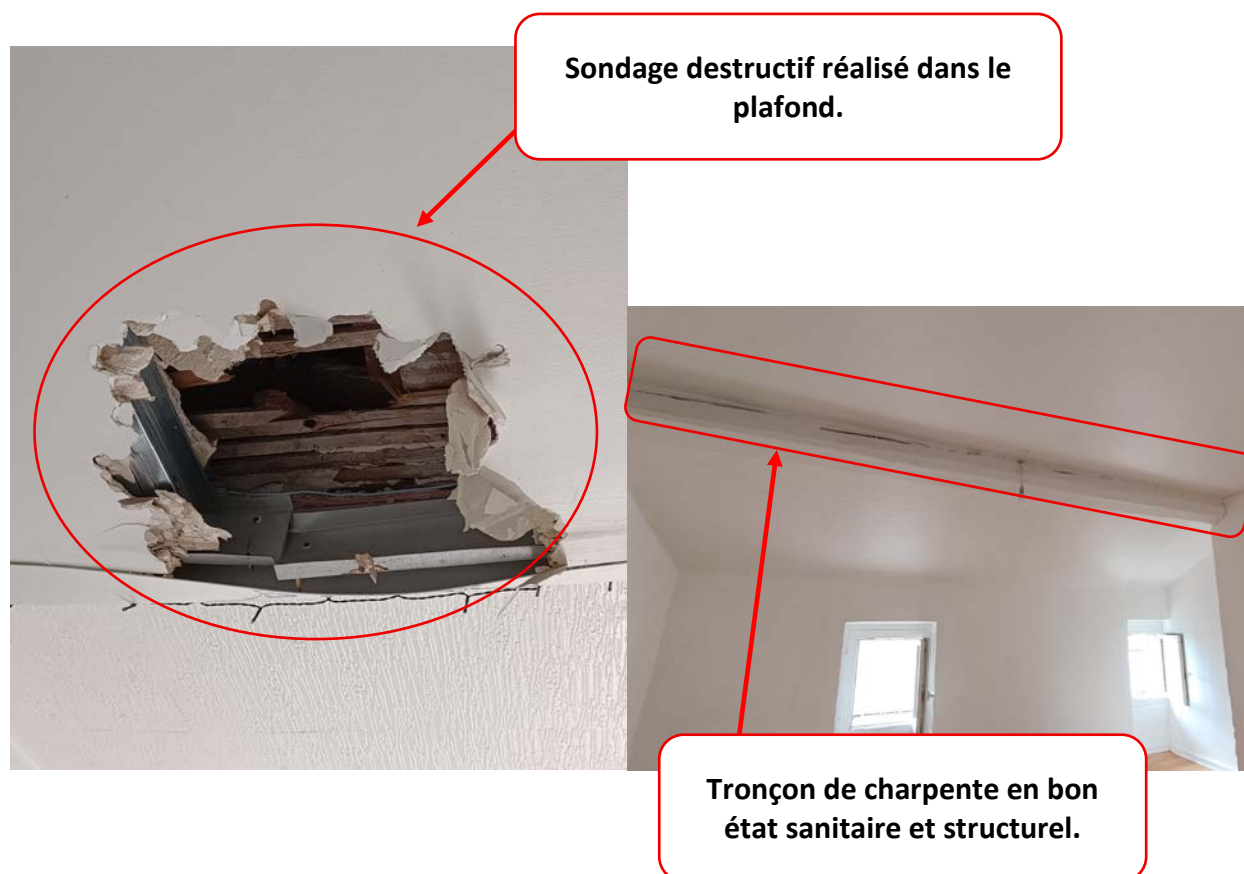
Figure 61 : Etat des lieux – relevé de l'appartement numéro 3

3.5.2 Plancher 7 (P7)

3.5.2.1 Plancher haut du RDC de l'appartement 4

L'appartement 4 présente globalement un meilleur état sanitaire que l'appartement 3. On remarque cependant, au niveau du plancher de la salle de bains, des dégâts des eaux provoquant la **décomposition des poutres porteuses et affaiblissant ainsi la structure**. On remarque également une cloison coupée, vide, sans aucun élément structurel chargé de reprendre les efforts.

Nous avons réalisé des sondages destructifs dans le plafond du RDC pour ainsi comprendre sa composition.



Figures 51 et 52 : Etat des lieux – photos du plancher haut du RDC de l'appartement 4

3.5.2.2 Plancher bas du R+1 de l'appartement 4

Nous avons réalisé un sondage destructif dans le plancher de la salle de bains pour comprendre sa composition structurelle et constater les désordres qui ont lieu dans ce plancher. On remarque ainsi que la chape de béton s'effrite totalement et que la poutre juste en dessous se décompose. **Le plancher n'est donc, à ce jour, plus capable d'assurer sa fonction structurelle porteuse.**



Figure 53 : Etat des lieux – Photo de l'appartement 4

On peut supposer fortement que le plancher, est à ce jour, sous-dimensionné.

Nous avons effectué un relevé global de l'appartement numéro 4 sous la forme d'un schéma.

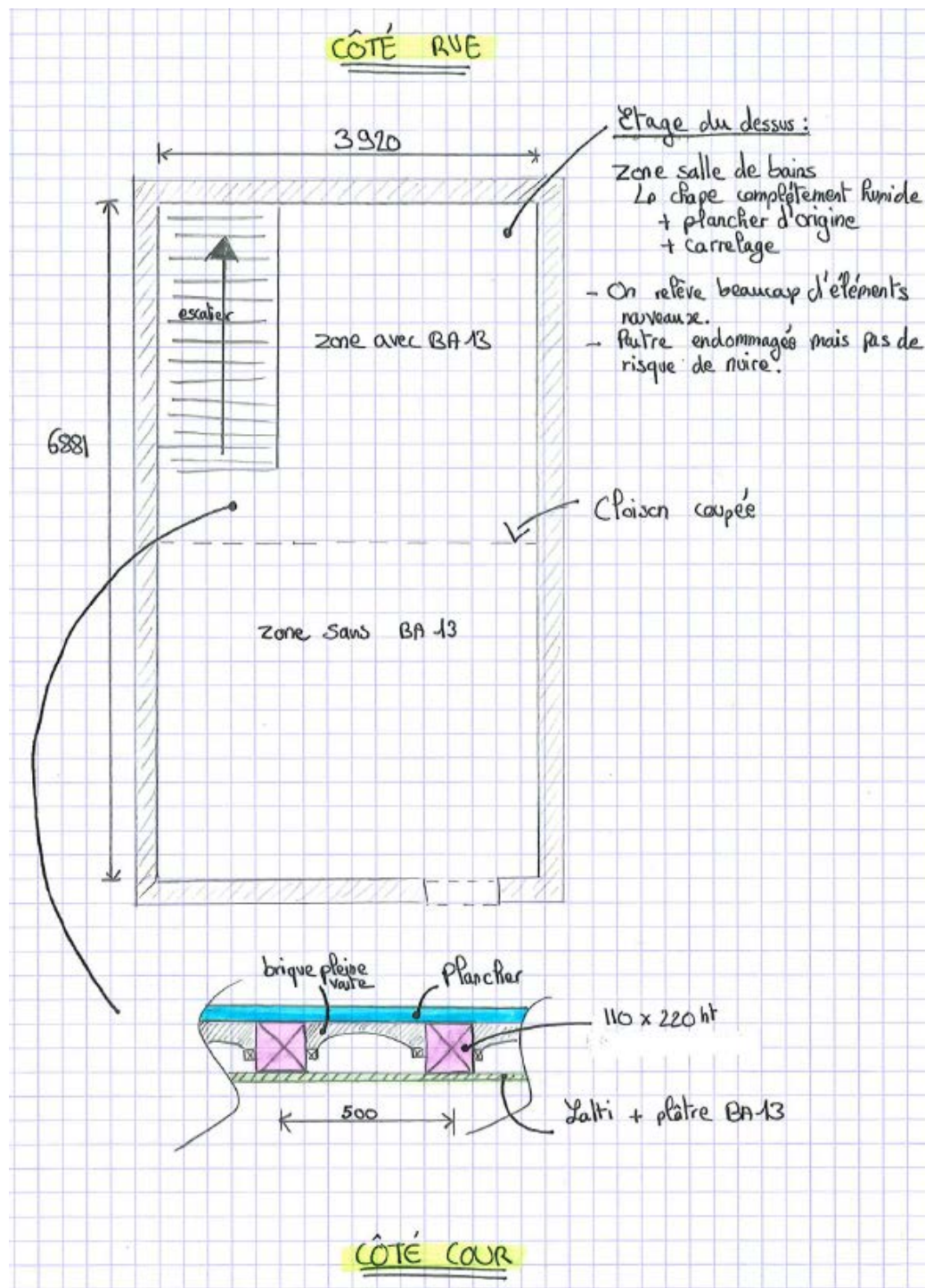


Figure 54 : Etat des lieux – relevé de l'appartement numéro 4

3.5.3 Plancher 8 (P8)

3.5.3.1 Plancher haut RDC de l'appartement 5

Les parois verticales ainsi que les plafonds présentent des déformations à cause de dégâts des eaux.

Les sondages destructifs réalisés dans le plafond et au droit de la cloison ont révélé que l'élément s'apparentant à une poutre n'a, en réalité, aucune fonction structurelle. Par conséquent, **il n'existe aucun organe porteur (poutre ou linteau) pour assurer la reprise des charges du plancher haut** à cet endroit, et accentué par l'humidité, **provoque la déformation des planchers.**

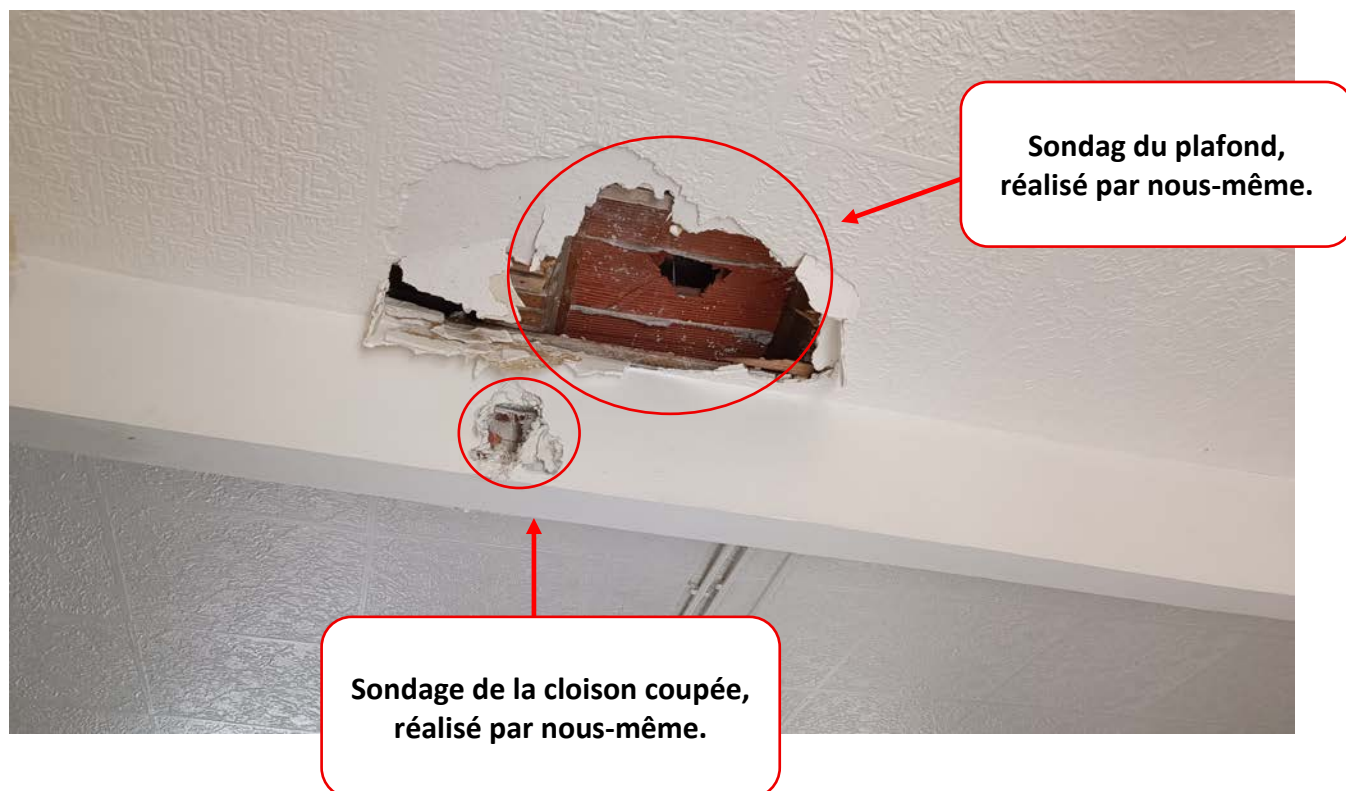


Figure 48 : Etat des lieux – photo des sondages réalisés dans l'appartement 2

3.5.3.2 Plancher bas R+1 de l'appartement 2

À l'étage, l'ensemble du plancher bas est **affaissé** et présente de graves déformations à cause de dégâts des eaux. On relève la présence de dégradations plus superficielles comme le simple

gondolement du plancher bas, ainsi que des fissures sur les parois. On note tout de même une **flèche du plancher bas**.



Figure 49 : Etat des lieux photo d'une pièce de l'étage de l'appartement numéro 2

On peut supposer fortement que le plancher, est à ce jour, sous-dimensionné.

Nous avons relevé la structure générale de l'appartement 2, sous la forme d'un schéma.

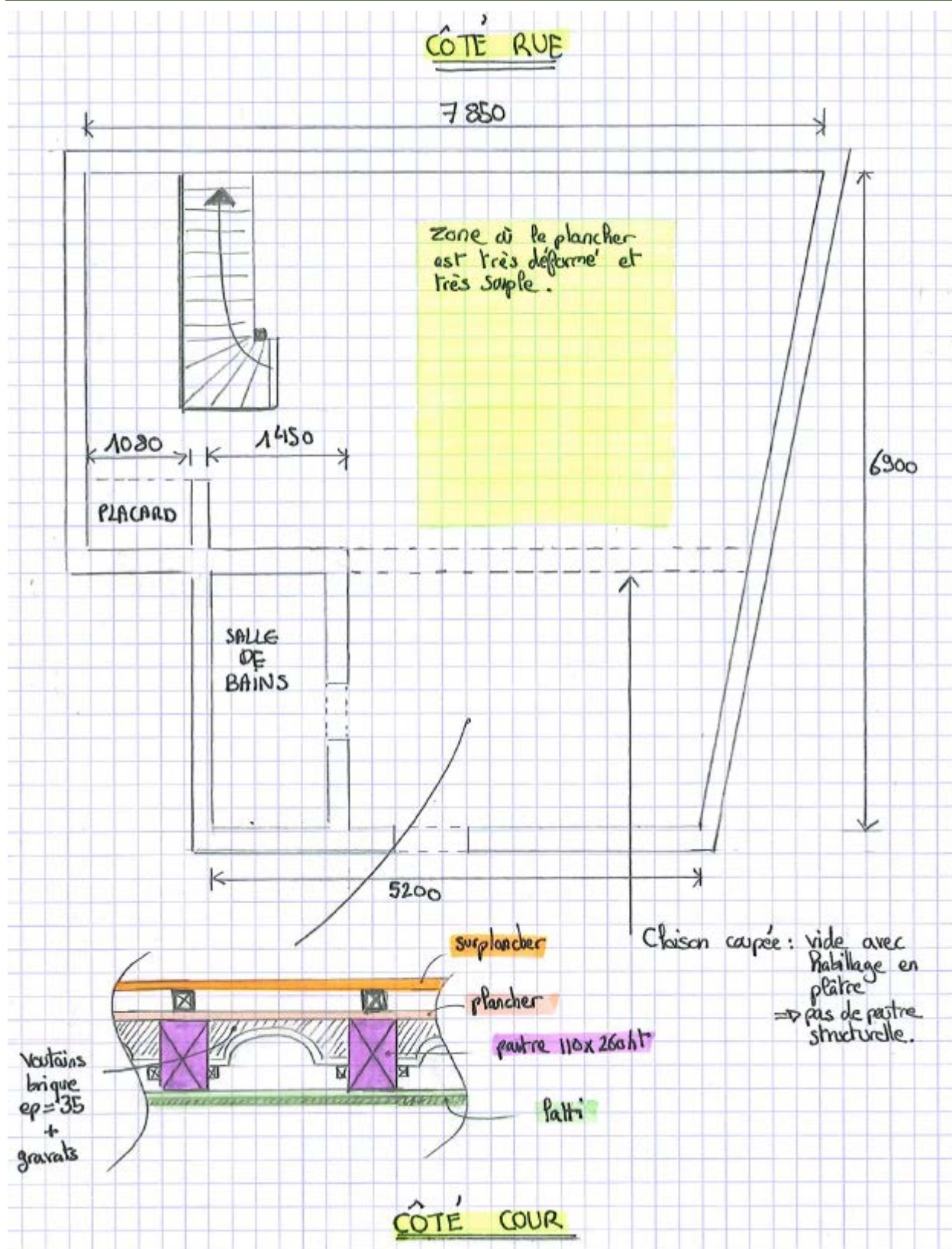


Figure 50 : Etat des lieux – relevé de l'appartement numéro 2

3.6 Etat des lieux – Charpente

Nous avons pu prendre connaissance de la structure de la charpente de l'immeuble d'habitation, et ainsi vérifier son bon état sanitaire et structurel grâce à l'accès aux combles et aux sections apparentes dans les R+1 des appartements 3, 4 et 5.

Aucun désordre structurel majeur n'est à déplorer sur les sections visibles. Ce constat s'applique également à la charpente en combles, bien que l'on y relève des traces d'humidité ponctuelles consécutives à d'anciens dégâts des eaux, sans incidence sur la solidité de l'ouvrage à ce jour.



Figures 62 et 63 : Etat des lieux – photo d'une section de la charpente située au R+1 de l'appartement numéro 4 et photo prise dans les combles

Nous avons effectué un relevé global de la charpente sous la forme d'un schéma.

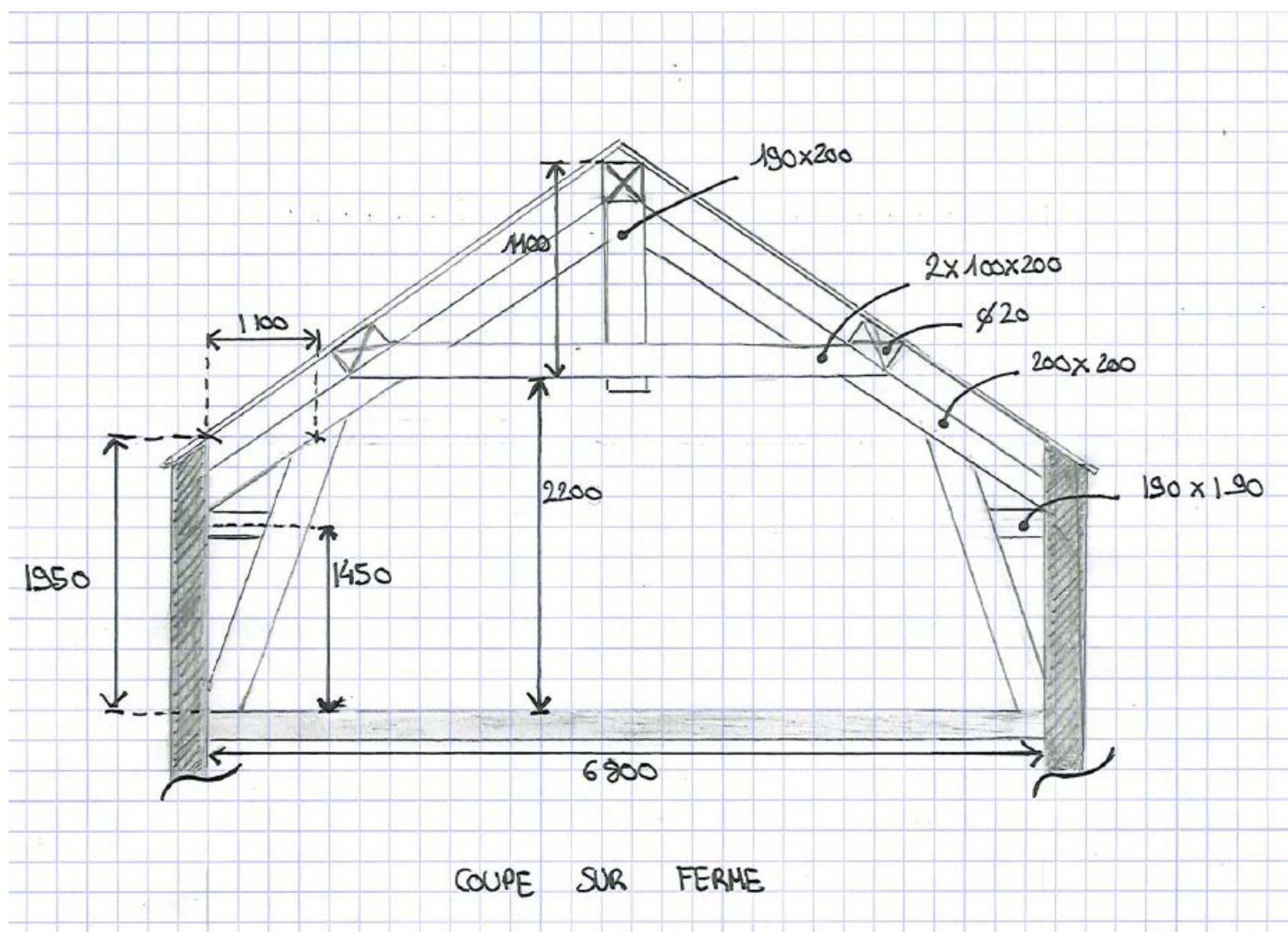


Figure 64 : Etat des lieux – relevé de la structure de la charpente sous la forme d'un schéma

4 Mesures conservatoires

Au vu des constats établis par nos soins lors de notre visite et étant donné l'ensemble des désordres observés, nous préconisons plusieurs mesures conservatoires à mettre en place.

Concernant la coursive, nous considérons qu'un étaieement n'est pas nécessaire, dans la mesure où le passage y a été interdit et qu'aucun risque de ruine n'est avéré à ce jour. Nous préconisons toutefois l'évacuation des objets encombrants la coursive, ainsi que la dépose du carrelage dégradé afin de prévenir tout risque de chute.

Pour les caves, il apparaît judicieux de procéder au retrait total du revêtement plastique de la cave B, ainsi qu'à l'évacuation des amoncellements d'objets et de déchets présents sur le sol de l'ensemble des locaux, surtout pour la cave A qui présente un état sanitaire préoccupant. Le revêtement en plastique empêche la bonne investigation du plafond et, par conséquent, la compréhension de sa composition structurelle, tout en favorisant l'accumulation d'humidité.

Concernant les appartements, il serait judicieux de procéder à la dépose et à la purge de tous les éléments dégradés par l'humidité, afin de permettre le traitement et le renforcement des structures porteuses. Par ailleurs, nous préconisons l'évacuation des objets divers et des éléments instables : cette mesure est nécessaire pour sécuriser les lieux et garantir la libre circulation des différents lots lors des interventions ultérieures.

Nous insistons sur le fait que l'état structurel actuel de tous les planchers composant l'immeuble d'habitation témoigne d'un sous-dimensionnement généralisé, doublé d'un état de dégradation alarmant. Des mesures réparatrices sont à effectuer le plus rapidement possible.

5 Conclusions

Notre bureau d'études techniques a été sollicité par **Mr [REDACTED]**, propriétaire de **l'immeuble** situé au 15 rue Jean Pierre Blachier à La Ricamarie, afin de réaliser un diagnostic structurel et visuel concernant l'immeuble d'habitation. L'objectif de cette mission est de relever les désordres impactant la structure de l'immeuble, d'émettre un avis technique et structurel et de définir les mesures conservatoires pour permettre de garantir la sécurité des biens et des personnes.

Les préconisations de conservation sont les suivantes :

- Purge totale du revêtement en plastique de la cave A.
- Purge des amas d'objets dans l'ensemble de l'immeuble d'habitation.
- Purge des éléments en verre instables sur la coursive.
- Purge des éléments endommagés par l'humidité et ceux envahis par les champignons et moisissures.

Nous insistons sur le fait que l'état structurel actuel de tous les planchers composant l'immeuble d'habitation témoigne d'un sous-dimensionnement généralisé, doublé d'un état de dégradation alarmant. Des mesures réparatrices sont à effectuer le plus rapidement possible.

Il ne s'agit en aucun cas d'un dossier d'exécution. Cette étude devra être complétée dans les futures phases du projet par la définition des mesures réparatoires ainsi que d'une étude d'exécution si l'entreprise mandatée pour la réalisation des travaux le juge nécessaire.