7 rue Duthoit 80 000 Amiens
contact@gaparchitecte.com
03.22.45.52.42
oa S18347 - siret 820 932 481 00055

COPROPRIÉTÉ DE LA RÉSIDENCE
PARC DE BEAUVILLÉ
Boulevard de Beauville
80000 AMIENS



DIAGNOSTIC TECHNIQUE ET ARCHITECTURAL

Indice	Date	Objet ou modification
0	Juin 2025	Première diffusion
1	Mars 2026	Ajout des bâtiments D4, G3 et L

1. INTRODUCTION 4
1.1. Objet du diagnostic (dans le cadre du bouquet de travaux n°01) 4
1.2. Contexte et historique du projet 4
1.2.1. Contexte du projet 4
1.2.2. Localisation et environnement urbain 5
1.2.3. Organisation de la copropriété 5
1.3. Données administratives et règlementaires 6
1.4. Méthodologie de visite et d'analyse 6
1.4.1. Organisation des visites 6
1.4.2. Analyse documentaire croisée 7
1.5. Prise en compte du PPPT ASCAUDIT 2023 7
1.6. Limites de la mission 7
2. ANALYSE DE L'ÉTAT ARCHITECTURAL 8
2.1. Structures, éléments en béton 8
2.2. Façades 9
2.2.1. Façades vitrées Profilit 9
2.2.2. Façades pleines - Peintures / Sous enduits 10
2.3. Étanchéité (Hors périmètre travaux) 10
2.3.1. Toiture terrasse 10
2.3.2. Étanchéité des garages 10
2.4. Sous-sols et planchers bas 11
2.5. Menuiseries extérieures privatives et communes 11
2.5.1. Menuiseries extérieures privatives 11
2.5.2. Menuiseries extérieures des logements en parties communes 11
2.5.3. Menuiseries extérieures des entrées des parties communes 11
2.6. Gardes corps 11
2.6.1. Garde corps des balcons 11
2.6.2. Garde corps en toiture 12
3. CONTRAINTES TECHNIQUES 13
3.1. Accessibilités des façades, balcons, terrasse 13
3.2. Réseau de chaleur 13
3.3. Voiries et zones de stockage chantier 13
3.4. Sécurité chantier et coactivité avec les occupants 13
3.5. Points singuliers ou à surveiller 13
4. RISQUES / RECOMMANDATIONS 15
4.1. Risques structurels ou de sécurité identifiés 15

4.2. Études ou sondages complémentaires recommandés 15
4.3. Autres recommandations spécifiques 15
5. DIAGNOSTIC EXISTANT ET PRÉCONISATIONS 16
6. ANNEXES 17
6.1. PLANS / DÉTAILS 17

1. INTRODUCTION

1.1. Objet du diagnostic (dans le cadre du bouquet de travaux n°01)

Le présent rapport porte sur le diagnostic technique et architectural des bâtiments de la Résidence « le parc de Beauvillé » située à Amiens en vue de leur rénovation partielle.

Le présent diagnostic doit :

- Confirmer ou infirmer visuellement les éléments du PPPT lors de visites terrain récentes ;
- Cibler uniquement les parties concernées par le bouquet n°1 : enveloppe, balcons, profilit, édicules, planchers bas (hors garages) ;
- Identifier des contraintes techniques concrètes de chantier (accès, phasage, type d'échafaudage, risques, points singuliers) ;
- Proposer un scénario de rénovation pluriannuel en plusieurs phases de travaux.

Le scénario de travaux et estimatif sont détaillés dans le dossier APS rendu en parallèle de ce diagnostic.

1.2. Contexte et historique du projet

1.2.1. Contexte du projet

La résidence du Parc de Beauvillé, aménagée entre 1968 et 1972 à l'entrée des hortillonnages, est l'oeuvre de l'agence CGK (Bernard Gogois, Claude Guislain et René Le Van-Kim) d'après les plans de Marcel Gogois. Conçue comme « une ville dans la ville », elle allie à l'origine un programme mixte de 288 logements avec des commerces, des bureaux, une école et un restaurant. Les usages ont évolué au fil du temps, mais une certaine mixité des usages perdure encore aujourd'hui.
Le parti architectural tire parti des dénivelés naturels pour offrir une vue panoramique sur l'étang de Rivery, d'une part, et s'attache par ailleurs à développer dés cheminements piétons nombreux et variés pour proposer une véritable promenade aux habitants, entre ville et nature.
Cela se traduit par une composition marquante constituées de tours, de barres, de coursives, de passerelles, de passages couverts, etc.

Les bâtiments sont constitués de dalles et refends en béton armé, système constructif caractéristique de cette époque de construction, mais présentent des façades légères composées de panneaux de verre armé fabriqué par l'entreprise Profilit, qui soulignent une volonté de travailler la perméabilité visuelle entre logements et grand paysage.
Les matériaux utilisés (béton, brique, verre, bois) inscrivent l'ensemble dans une esthétique moderniste et brutaliste, ponctué d'éléments formels rappelant le vocabulaire du paquebot, cher aux architectes du mouvement moderne. On y lit d'ailleurs également les principes du mouvement moderne : pilotis, plan libre, toit-terrasse, façade libre.



Source : archives municipales et communautaires

L'architecture comme l'aménagement paysager sont traités dans une continuité de conception et une fluidité très aboutie.

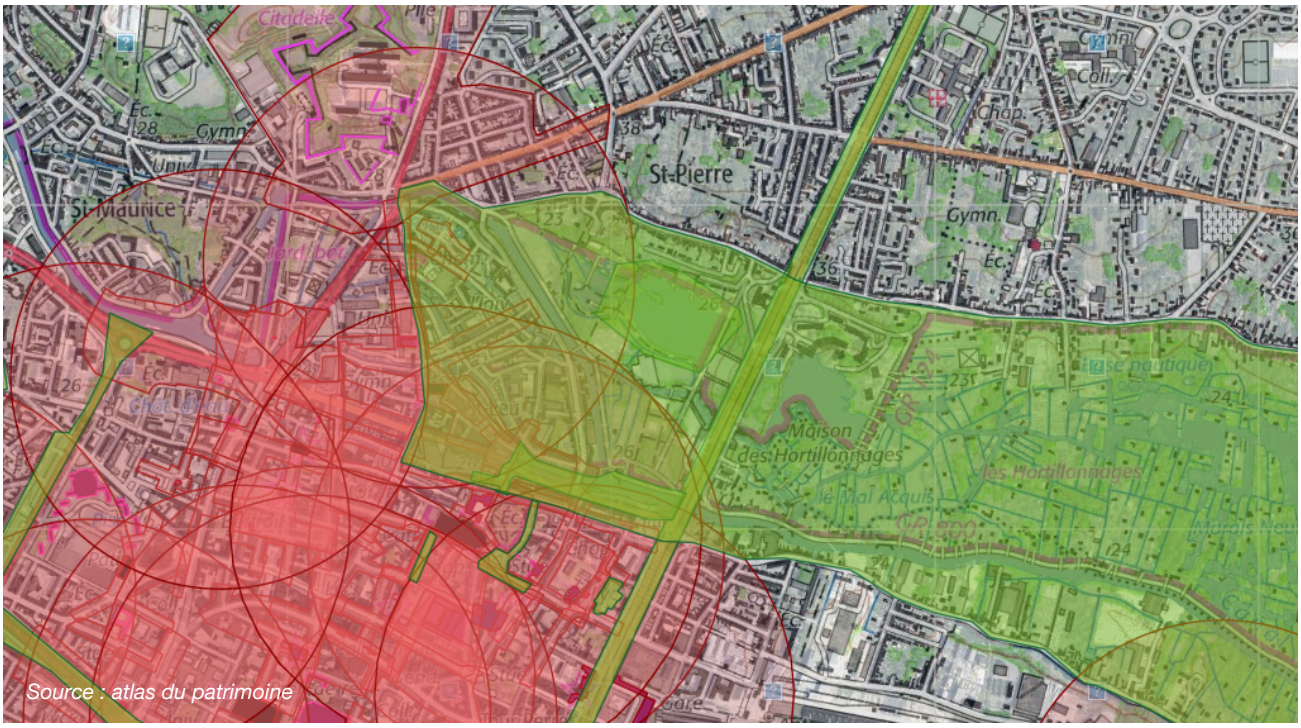
Cet ensemble présente donc des qualités architecturales indéniables tout en représentant un défi certain en terme de rénovation, de part son caractère unique.

Les copropriétaires de la Résidence « le parc de Beauvillé » souhaitent lancer un programme de travaux de préservation de l'enveloppe des bâtiments.

Un projet de plan pluriannuel a déjà été établi par la société ASCAUDIT, proposant plusieurs scénarios de travaux, reprenant notamment des propositions de rénovation thermique plus ou moins ambitieuses mais qui ne correspondent pas à date avec les possibilités financières que peut débloquer la copropriété.

1.2.2. Localisation et environnement urbain

Bien que l'ensemble de 288 logements ne soit pas inscrit à l'Inventaire des Monuments Historiques, cette résidence représente un patrimoine architectural remarquable situé dans un cadre exceptionnel.
Il est situé au coeur du site inscrit « Quartier Saint Leu, étang de St Pierre, Hortillonages ». A ce titre, tout modification de



l'aspect des bâtiments est soumis à avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

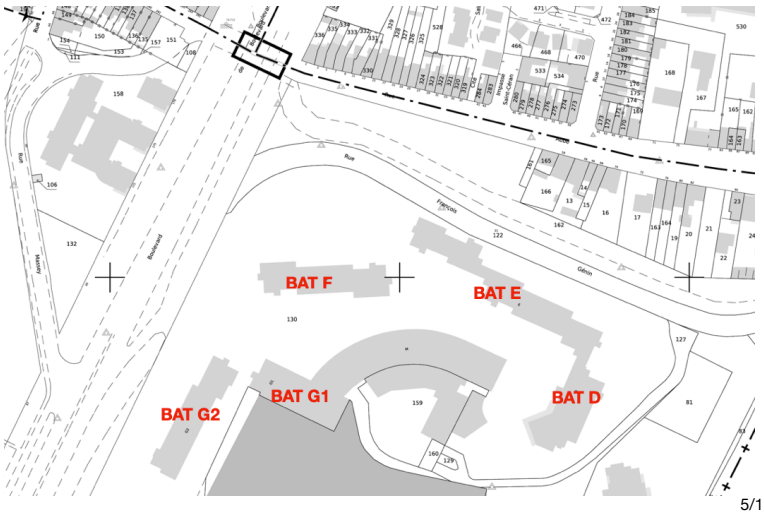
1.2.3. Organisation de la copropriété

Le diagnostic porte sur une partie des bâtiments de la Résidence Beauvillé :

- Bâtiment D
- Bâtiment E
- Bâtiment F
- Bâtiment G1
- Bâtiment G2

La mission est étendue aux bâtiments :

- Bâtiment D4 (MFR)
- Bâtiment G3 (DUO IMMOBILIER)
- Bâtiment L (Evêché)



1.3. Données administratives et règlementaires

Dans le cadre de l'établissement du présent rapport, nous avons à notre disposition les documents suivants :

- Les plans DCE de 2016 du cabinet SILVERT
- Plan topographique
- Photos de la résidence
- Photos des pathologies observées par des membres du CS
- Le PPPT de ASCAUDIT d'Octobre 2023
- Le règlement du PLU, la résidence étant située en secteur UCh : « *La zone UC regroupe les secteurs de constructions depuis une quarantaine d'années, essentiellement dans la deuxième couronne de faubourg et en partie ouest du centre-ville. Il s'agit d'une zone mixte à vocation dominante d'habitat, individuel et collectif, qui accueille également des activités de type artisanal, commercial et tertiaire. Le tissu urbain se caractérise par une densité très variable, une trame aérée et une grande diversité des formes architecturales et volumétriques comprenant à la fois des immeubles collectifs de grande et petite taille, des maisons individuelles (pavillonnaires, jumelées…).*»
- *Nous notons que les bâtiments ajoutés au présent diagnostic par voie d'avenant ont pour destinations des locaux professionnels. Cette donnée sera prise en compte dans notre approche du projet.*

1.4. Méthodologie de visite et d'analyse

1.4.1. Organisation des visites

Afin de compléter les données du PPPT ASCAUDIT 2023, nous avons mené une série de visites ciblées sur les éléments constitutifs de l'enveloppe des bâtiments concernés par le Bouquet de Travaux n°1.

Ces visites ont été réalisées en présence de M. PRINCELLE pour les parties communes, des occupants pour les parties privatives, et ont porté sur :

- Les logements, nous avons réalisés la visite de 10 logements présentant pour chacun d'entre eux des singularité, notamment :
  - Logement en RDC
  - Logement traversant
  - Logement sous terrasse
- Les toitures terrasses de l'ensemble des bâtiments
- L'ensemble des façades
- Les sous-sols
- Les garages

Bât.	Entrée	Etage	N° appt	Nom prénom
D	4	9	203	AVISSE Frédéric
D	4	9	202	FRISSON Christine
D	4	7	195	RAMON Cécile
E	9	0		JUNEMANN Felix
E	9	5		Mme DEHAIES
E	10	5	299	SCAL Dominique
F	11	6	367	Mme SERGEANT
F	12	6	369	JEANSON Paul
F	12	7		VANDEVORDE Lisa
G2	17	1	399	LEVEL François Xavier

Les visites complémentaires des bâtiments D4 / G3 et L du patrimoine ont permis de compléter la base de plans et assurer la complétude du diagnostic. L'ensemble des locaux ont pu être visités pour une parfaite connaissance du site.

1.4.2. Analyse documentaire croisée

Dans le cadre de l'établissement du diagnostic, nous avons croisée les données du projet, notamment :

- Lecture critique du PPPT
- Document SILVERT : Avant Projet de 2016
- Mise en relation avec les autres documents disponibles :
  - Plans de façade et topographique
  - Rapports photographiques du conseil syndical

1.5. Prise en compte du PPPT ASCAUDIT 2023

Le présent diagnostic s'inscrit dans la continuité du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) réalisé par le bureau d'étude ASCAUDIT en octobre 2023. Ce document constitue une base précieuse pour la compréhension de l'état général de la copropriété et pour l'orientation des travaux à engager.

Dans le cadre de notre mission de maîtrise d'œuvre, nous avons procédé à une lecture critique du PPPT afin de :

- Identifier les éléments techniques déjà traités de manière complète et fiables ;
- Repérer les zones d'ombres ou sujets peu approfondis, notamment sur l'état structurel de certains éléments (balcons, garde-corps, Profilit) ;
- Compléter les constats existants par une observation ciblée sur site, recentrée sur les éléments entrant dans le bouquet de travaux n°1.

Notre approche vise donc à capitaliser sur les apports du PPPT, tout en apportant un regard opérationnel sur les aspects constructifs et techniques, dans une logique de préparation concrète de chantier.

1.6. Limites de la mission

Le présent diagnostic s'inscrit dans une mission de maîtrise d'œuvre pré-opérationnelle. Il ne se substitue pas à des études spécialisées (structure, sondages béton, contrôle de stabilité, etc.), mais vise à identifier les points nécessitant de telles investigations et à en poser les premières hypothèses techniques.

Les inspections ont porté sur les éléments visibles et accessibles depuis le sol, les coursives, les balcons ou les toitures, sans démontage destructif ni sondage structurel.

Le périmètre du diagnostic exclut volontairement :

- Les garages,
- Les installations techniques intérieures (chauffage, VMC, réseaux),
- Les parties privatives (à l'exception des menuiseries visibles depuis l'extérieur).

Les constats visuels présentés dans les chapitres suivants peuvent, le cas échéant, être enrichis d'études complémentaires recommandées (notamment sur les balcons et garde-corps).

2. ANALYSE DE L'ÉTAT ARCHITECTURAL

2.1. Structures, éléments en béton

Des désordres structurels et d'aspect ont été constatés sur plusieurs éléments en béton :

- Balcons : Présence d'infiltrations, corrosion visible des aciers, éclats de béton, traces de micro-organismes sur les garde-corps. Certains nez de balcons présentent des défauts d'écoulement pouvant accentuer la dégradation.
- Acrotères : Fissures linéaires et éclatements localisés ; état avancé d'usure des acrotères exposés aux intempéries.
- Passerelles (entre les bâtiments G1 et G2) : fissures longitudinales et oxydation de surface sur les sous-faces.
- Édicules (blocs techniques en toiture) : béton écaillé, fers apparents non protégés, fissures verticales ouvertes.

Ces éléments confirment les observations du PPPT, mais justifient une approche plus approfondie avec un relevé photographique exhaustif et la programmation de sondages destructifs ciblés sur les balcons (carottage, mesure de carbonatation, état des ancrages) qui devront être entrepris lors des prochaines phases.

Dans la continuité de notre rapport initial, nous constatons un sytème constructif identique au reste de la résidence constitué d'une structure type poteau poutre avec remplissage en briquet et / ou menuiseries extérieures.

Nous constatons les mêmes problématiques que sur le reste de la résidence, à savoir des éclatements des bétons.

Au moment de notre visite, nous constatons l'affichage d'un panneau de permis de construire concernant la réhabilitation d'une ancienne école pour la mise en place d'une crèche (travaux en cours).

Les bâtiments visés par l'avenant présente une bonne conservation générale avec cependant :

- D4 (MFR) : Le bâtiment en RDC est bien entretenu sur les façade et et ne révèle pas, selon notre passage visuel, de problème structurel.
- L (Evêché) : Le bâtiment en R+1 comporte une grande partie de brique qui nécessite peu de travaux et ne révèle pas de problème structurel.
- G3 (DUO IMMOBILIER) : Le bâtiment présente des dégrations identifié par nature et nécessite des travaux de reprise (Exposition à l'humidité)





Carrelage des balcons :

Des travaux de carrelage ont été réalisé sur les balcons dans le cadre de la facilité d'entretien et de la préservation du bâtis à l'échelle individuel.

Il est demandé l'avis de la maîtrise d'Oeuvre en ce qui concerne la réalisation de ces travaux privatifs. Notre regard se porte sur 3 aspects, notamment :

- Structurellement :

Les balcons ayant pu être visité présente une meilleur préservation du bâtis grâce à la protection que le carrelage apporte.

En fonction des documents transmis, nous estimons une surcharge de l'ordre de 15 kg/m2. Ce qui représente un charge permanente faible.

Néanmoins, seul un plan de ferraillage avec une note de calcul pourrait valider le système constructif. Aucun plan de ferraillage n'étant porté à la connaissance de la maîtrise d'Oeuvre par le maître d'Ouvrage.

- Matériaux adaptés :

La maîtrise d'Ouvrage produit des photos montrant les produits mise en oeuvre. Selon ces documents, le système constructif est adapté à sa destination.

- Conclusions :

Le système de carrelage est adapté au support. Les matériaux employés sont conformes à leurs destinations et présente un renforcement de l'étanchéité des balcons.

La surcharge du carrelage est compatible sous réserve de la vérification de la capacité portant de l'ouvrage (scan du béton pour établir une note de calcul) et de l'absence de pathologies structurelles (éclatement de béton, corrosion avancée, etc).

2.2. Façades

2.2.1. Façades vitrées Profilit

Le système de façade en Profilit présente plusieurs désordres :

- Joints silicone dégradés ou absents, en particulier aux jonctions inter-panneaux ;
- Isolation des profils absents ou non maintenus
- Corrosion de certains profils acier porteurs observée en pied de façade ;
- Cassures ou fendillements visibles sur plusieurs modules (bâtiments F et G notamment) ;
- Fixations métalliques vieillissantes parfois mal alignées ou rouillées.

Le nettoyage semble rarement effectué. Une analyse systématique façade par façade a été réalisé, pour identifier les modules à remplacer :

- Nous avons constaté des éléments cassés
- Élément non homogènes avec les profils existants
- Des défaut d'étanchéités corrigés ponctuellement via la société Expérience cordiste.

Des infiltrations ont été constatés sur les habillages des nez de dalle, ce qui à généré des dégradations du type :

- Eclatement des bétons
- Moisissures apparentes

Les verres profilit du bâtiment L ne présente pas de dégradation particulière et ne présente pas de défaut d'étanchéité.

Le travaux prévu dans le programme de travaux initial est parfaitement adapté pour la pérennisation de l'ouvrage

2.2.2. *Façades pleines - Peintures / Sous enduits*

Les façades pleines (hors zones Profilit) présentent un état hétérogène :

- Décollements localisés, farinage de la couche de finition, teintes irrégulières dues au vieillissement différencié selon l'exposition ;
- Fissures verticales ou horizontales de retrait, sans infiltration manifeste pour l'instant.

L'ensemble suggère une perte d'adhérence localisée, des réparations ponctuelles ont été entreprises, la reprise de l'ensemble des éléments bétons sont envisagés.

Le constat est identique, l'état est hétérogène en fonction des travaux engagés par les preneurs. La MFR ayant subit une campagne de rénovation plus récente. Le patrimoine semble saint et ne présente pas de défaut esthétiques sur les peintures des bétons.

Le bâtiment G3, plus complexe dans son implantation (proximité immédiate du lac) subit plus les variations climatiques et présente une détérioration plus avancée concernant les revêtements de finition (peintures)

Les moyens d'accès à mettre en oeuvre seront aussi plus conséquent pour la réhabilitation de ces ouvrages. Nous prendrons contact avec différents prestataires pour apporter la solution la plus adapté pour le traitement de ses façades.

2.3. Étanchéité (Hors périmètre travaux)

2.3.1. *Toiture terrasse*

Les toitures terrasses ne présente pas ou peu de défaut d'étanchéité. Les défauts sont corrigés à l'avancement.

L'état de surface de l'étanchéité présente des dégradations ponctuels.

L'épaisseur d'isolation n'a pas pu être mesuré mais est estimé de 6 à 8 cm. L'entreprise TIERNO, qui réalise des interventions régulières sur le site, réalisera un sondage lors de son prochain passage pour obtenir l'épaisseur d'isolant.

L'hypothèse prise par ASCAUDIT d'une double couche d'isolation semble peu probable. Nous avons effectivement pu constater une disparité dans le type d'isolation, soit en laine de roche, soit en mousse polyuréthane.

Le type d'isolant et les supports des équipements techniques ne sont pas adaptés et risquent d'engendrer des dégradations :

- Ecrasement de l'isolant
- Défaut d'étanchéité du système de réseau de chaleur en cas d'affaissement important (à confirmer par AMIENS ENERGIE)

La durée de vie moyenne d'une étanchéité est de 15 à 30 ans en fonction du type d'étanchéité. Les étanchéités de type autoprotégées étant plus fortement soumis au UV. La toiture actuelle à aujourd'hui 17 ans.

Ces travaux d'étanchéité nécessite cependant d'envisager les travaux suivants :

- Modification du réseau de chaleur
- Travaux de ventilation
- Reprise du réseau électrique

Nous constatons sur un bandeau béton du bâtiment D4 une infiltration ayant entrainé des traces blanches. Il conviendra de vérifier que ces infiltrations ont bien été traités. En attente de M. TIERNO.

2.3.2. *Étanchéité des garages*

Le rapport PPT ASCAUDIT prévoit le remplacement de l'étanchéité du garage.

Lors de notre visite, nous avons repéré des infiltrations au droit des joints de dilatation.

Nous ne jugeons pas nécessaire la reprise de l'étanchéité totale sur les garages. Un traitement ponctuel au droit des joints de dilatations pourraient être envisagés.

Cette prestation n'est pas incluses dans l'estimation.

2.4. Sous-sols et planchers bas

Des désordres liés à l'humidité ont été constatés dans 2 sous-sols notamment :

- Une cave sous le bâtiment D en cas de forte pluie
- Une infiltration au droit du joint de dilatation du bâtiment D
- Un infiltration au droit d'un joint de dilatation du garage

Une passivation des aciers et la remise en état localisée sont nécessaires, avec contrôle préalable de l'humidité résiduelle.

Il est aussi important de reprendre les étanchéité des joints de dilatation pour solder définitivement les problèmes.

2.5. Menuiseries extérieures privatives et communes

2.5.1. Menuiseries extérieures privatives

Les menuiseries ouvrantes des logements font parties du domaine privatif et n'entrent pas en compte dans le bouquet de travaux.

L'ensemble des menuiseries extérieures des bâtiment D4, G3 et L sont entretenus par les occupants et ne nécessite pas de travaux particulier engageant la copropriété.

2.5.2. Menuiseries extérieures des logements en parties communes

Les allèges des ouvrants avec un remplissage en profilit sont constitués d'un cadre en acier peint. Ces éléments soumis aux UV présentent une décoloration.

Nous proposons la mise en peinture de ces éléments.

2.5.3. Menuiseries extérieures des entrées des parties communes

Les menuiseries des parties communes (entrées) sont en bois avec un remplissage en simple vitrage.

Des travaux de remplacement ont été engagées sur une entrée et sont gérés au cas par cas en fonction de l'avancement des dégradations.

Ces travaux ne font pas parti du présent diagnostic.

2.6. Gardes corps

2.6.1. Garde corps des balcons

Les gardes corps en aciers des balcons montrent des signes de :

- Corrosion superficielles généralisées;
- Ancrage à vérifier (absence de protection anticorrosion des points d'appuis, présence de fissures ou de jeu à la base) ;

- Non conformité potentielle à la norme NF P01-012 : Hauteur, absence de lisse basse, espacement vertical des barreaux

Un contrôle approfondi des fixations et un relevé de conformité règlementaire sont recommandés. L'échantillon des logements visités ont permis de définir un remplacement de 10% des gardes corps. Ce pourcentage reste une estimation à confirmer lors des prochaines phases lors des visites complémentaires.

2.6.2. Garde corps en toiture

Il n'existe pas de protection collective en toiture permanente.

La sécurité en toiture est effective grâce aux supports potelets en périphérie avec fixation mécanique dans les acrotères. Ces potelets permettent la mise en place de garde corps provisoire.

Au sens de la CARSAT, ce dispositif ne permet pas une sécurité collective optimale. Les techniciens intervenants en toiture n'installent pas les protections avant leurs interventions.

Au vu du site protégé, les ABF ne permettrons certainement pas la mise en place de garde corps fixe en façade.

Nous avons prévu la mise aux normes des supports potelets.

3. CONTRAINTES TECHNIQUES

3.1. Accessibilités des façades, balcons, terrasse

La configuration de la résidence présente plusieurs contraintes d'accès à prendre en compte :

- Hauteurs importantes : bâtiment D (R+9), F (R+7), E (R+6) nécessitent l'emploi d'échafaudages de grande hauteur ou de nacelles télescopiques.
- Espaces verts et plantations : à proximité directe de certaines façades (notamment bâtiment G2), à préserver lors des interventions.
- Accès en toiture : escaliers techniques parfois étroits ou encombrés, nécessitant une vérification des conditions de sécurité (aucun garde-corps existant).
- Balcons : étroits et peu adaptés à la pose d'échafaudages suspendus depuis les nez de dalle. Pose extérieure préférable.
- Les accès sur les bâtiments D4 et L sont assez simple. La bâtiment G3 présente un enjeu majeur sur les accès pour la réalisation des travaux de façades.

3.2. Réseau de chaleur

Le réseau de chaleur vient d'être installé et mise en service, cela pouvant généré des problèmes d'écrasement de l'isolant en laine de roche en toiture.

3.3. Voiries et zones de stockage chantier

Les voies de circulation autour des bâtiments permettent un accès partiel aux nacelles et camions de chantier, mais plusieurs points sont à anticiper :

- Voirie périphérique étroite côté bâtiment G1 : circulation possible uniquement pour des véhicules légers ou de petit gabarit.
- Aucune aire de stockage dédiée actuellement : il conviendra de définir une zone temporaire (ex. : emprise sur parking) pour la base vie, l'entreposage de matériaux ou la benne de déchets.
- Aucune zone de lavage ou de point d'eau extérieur repéré à ce jour.

3.4. Sécurité chantier et coactivité avec les occupants

En l'absence de travaux récents de grande envergure, les installations existantes ne sont pas adaptées à un chantier long :

- Pas de protections collectives permanentes en toiture (garde-corps, lignes de vie).
- Copropriété occupée, avec présence de nombreux logements en pied de façade → nécessité d'un phasage précis pour limiter la gêne et assurer la sécurité des habitants.
- Les accès aux halls et locaux techniques devront rester dégagés pendant toute la durée du chantier.

3.5. Points singuliers ou à surveiller

Plusieurs zones présentent des configurations atypiques pouvant compliquer les interventions :

- Profilit d'angle (notamment sur les bâtiments E et F) avec jonctions en T ou L : risque de fragilité lors de dépose partielle.
- Passerelles béton suspendues (G1 et G2) : stabilité à évaluer avant toute installation d'échafaudage.
- Édicules en toiture : leur accès nécessite une sécurisation spécifique pour toute intervention.

- Présence de jardins privatifs non clôturés sous certains balcons (notamment RDC bâtiment F) → communication préalable avec les copropriétaires à prévoir.

4. RISQUES / RECOMMANDATIONS

4.1. Risques structurels ou de sécurité identifiés

À l'issue de l'analyse visuelle croisée avec le PPPT, plusieurs points sensibles ont été identifiés :

- Balcons : fissures actives, fers exposés, infiltration et corrosion visibles sur certaines zones → Risque structurel à moyen terme, nécessitant des vérifications structurelles (carottages, tests de carbonatation).
- Garde-corps latéraux : ancrages non inspectés, corrosion d'assemblage, absence de certificat de conformité → risque immédiat en cas de sollicitation mécanique forte.
- Édicules et acrotères : présence de fers apparents et d'éclats de béton → Risque de chute de matériaux.
- Profilit : certains panneaux fissurés ou mal maintenus → Risque de rupture localisée, notamment en cas de vent violent ou de choc thermique.
- Toitures : absence totale de garde-corps → Risque élevé pour les intervenants, interdit d'accès sans dispositif temporaire conforme.
- Les bâtiments D4, L et G3 ne présente pas de risques structurels particulier. Des points particuliers sont à traiter sans caractère d'urgence structurel

4.2. Études ou sondages complémentaires recommandés

Dans la perspective d'une préparation de chantier et pour lever les incertitudes critiques, les investigations suivantes sont fortement conseillées :

- Sondage béton sur balcons (carottages, mesure d'humidité, profondeur de carbonatation, ferromètre pour localiser les aciers)

4.3. Autres recommandations spécifiques

Coordination avec le syndic pour faciliter les futures interventions en site occupé : affichage, information des copropriétaires, gestion des accès et nuisances. Il est aussi envisageable de mettre en place une mission de pilotage social.

Prévoir une mission de contrôle technique (CT) dès la phase de conception pour accompagner les validations structurelles.

5. DIAGNOSTIC EXISTANT ET PRÉCONISATIONS

6. ANNEXES

6.1. PLANS / DÉTAILS