

DIAGNOSTIC DES EXISTANTS

ANNEXE 1a



SOMMAIRE

1.1.	ORGANISATION FONCTIONNELLE ACTUELLE	2
1.2.	TABLEAU DES SURFACES.....	4
1.3.	PRINCIPAUX DISFONCTIONNEMENTS OBSERVES	4
1.4.	DIAGNOSTIC TECHNIQUE	5

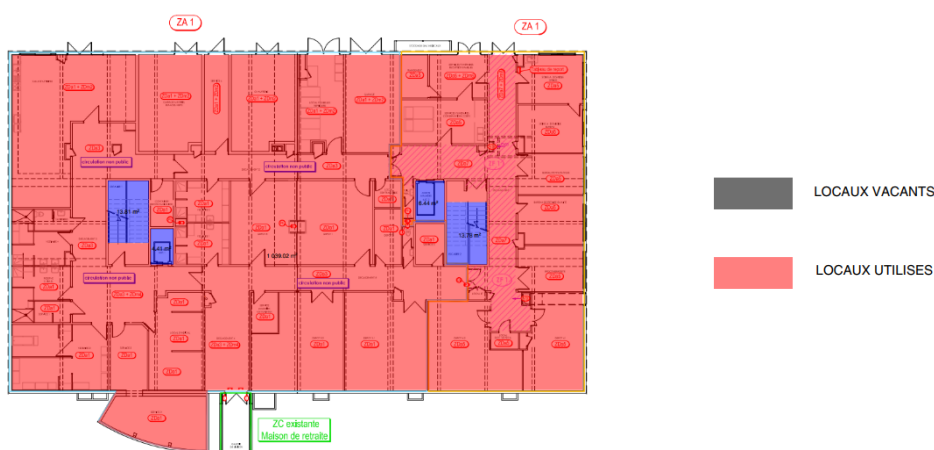
1.1. ORGANISATION FONCTIONNELLE ACTUELLE

1.1.1. LE PANAMA (V80 ET EXTENSION)

Le Panama constitue aujourd'hui le seul bâtiment d'hébergement **en activité**. Les conditions d'accueil et de prise en charge des résidents sont néanmoins obsolètes et ne répondent plus aux attendus actuels : présence de nombreuses chambres doubles, absence de douches dans les salles d'eau.

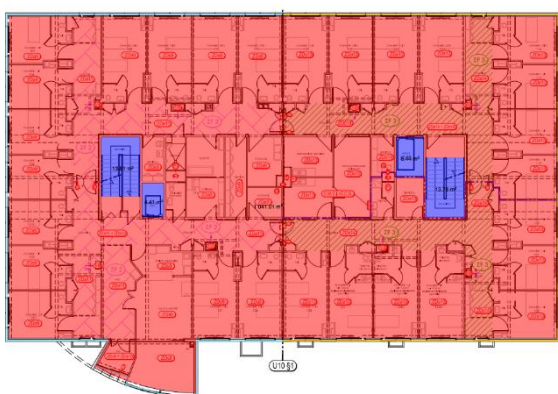
Ce bâtiment se développe sur trois niveaux :

- + Le sous-sol du bâtiment est globalement destiné aux services logistiques et techniques (dépôts, garages, chaufferie, locaux mortuaires), aux locaux communs (vestiaires du personnel) et aux bureaux tertiaires (bureaux syndical, psychologue).



Plan du niveau -1

- + Les niveaux du RDC et du R+1 sont aménagés en unités de vie d'une capacité de 42 lits chacun. L'organisation dispose des chambres en périphéries, autour d'un îlot central destinés aux locaux du personnel et aux locaux communs (douche, salle de préparations de soins, poste du personnel soignant).



Plan du niveau 0



Plan du niveau 1

Les étages (y compris sous-sol) sont desservis par 2 escaliers, un ascenseur et un monte-malade.

Le bâtiment Panama a fait l'objet d'un relevé géomètre joint en **annexe 1b**.

1.1.2. LES URSULINES (ANCIEN COUVENT ET SON EXTENSION)

Le couvent est décomposé en 2 bâtiments, avec une structure principale le long de la rue du Commandant LEIFFEIT et une extension vers le cœur du site. Le bâtiment principal se répartit en 5 niveaux tandis que l'extension en possède 2. Les niveaux sont desservis par des cages d'escaliers et ascenseurs.

Cette partie de l'établissement possède des espaces singuliers et caractéristiques (chapelle, cloître, jardin) peu exploités mais entretenus par l'établissement.

Du fait d'importantes non conformités au règlement de sécurité incendie, les unités de vie ont été désaffectées.

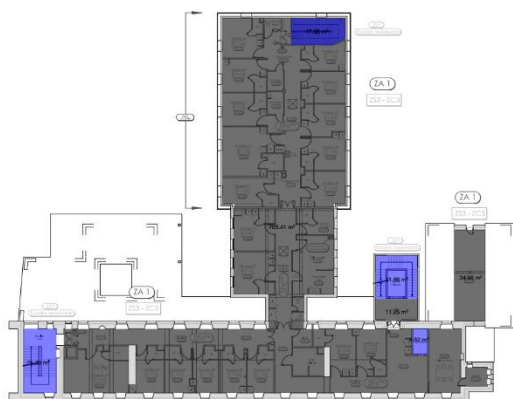
Ce bâtiment abrite en RDC : les cuisines et le PASA ; en sous-sol : la blanchisserie, le magasin des services techniques et des vestiaires.



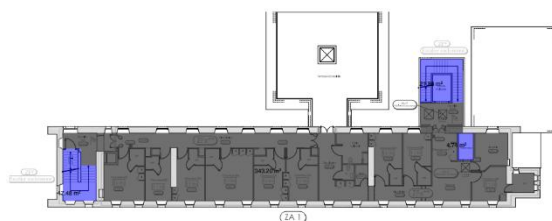
Plan du niveau -1



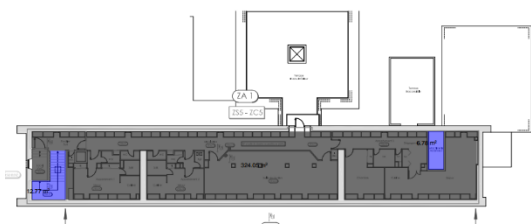
Plan du niveau 0



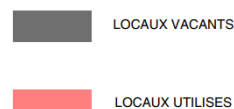
Plan du niveau 1



Plan du niveau 2



Plan du niveau 3



Les plans existants du bâtiment des Ursulines est joint en **annexe 1c**.

1.1.3. L'ACCUEIL DE JOUR

Le bâtiment d'accueil de jour est situé à l'extrémité sud-ouest du site. Cette structure a fait l'objet d'une rénovation récente.

1.1.4. L'ADMINISTRATION

Tout comme l'accueil de jour, ce bâtiment a fait l'objet d'une rénovation récente.

1.1.5. LES ENTREES DU SITE

Le site possède 3 entrées donnant directement sur différentes voies publiques :

- + L'entrée principale, et la seule exploitée à ce jour, au sud et donnant sur la rue du Champ de Foire,
- + Une entrée au nord du site et donnant sur la rue des Perrières,
- + Une entrée isolée et propre au couvent s'ouvrant sur la rue du Commandant LEIFFEIT.

1.2. TABLEAU DES SURFACES

L'établissement dispose d'un patrimoine immobilier qui se développe sur une surface globale de 3 913 m² sans comptabiliser l'administration, le SSIAD et l'Accueil de jour, implantés sur des bâtiments rénovés :

Bâtiment	SDO en m ²	SDO EXPLOITEE en m ²
Le Panama	3 046	3 046
Ancienne maison de retraite	471	0
Couvent	2 775	867

1.3. PRINCIPAUX DISFONCTIONNEMENTS OBSERVES

Plusieurs disfonctionnements ont été identifiés :

L'implantations des bâtiments et unités

- + Les unités de logistiques sont dispersées sur le site et ce qui nuit à l'efficacité du travail. En effet, les cuisines, la blanchisserie et le magasin des services techniques sont installés au sein du couvent entraînant des déplacements peu efficaces ;
Par exemple, la blanchisserie, éloignée du bâtiment principal, ne permet pas une maintenance confortable des circuits de linge propres et de linge sales (distance entre les deux bâtiments, poids des armoires grises, sous-sols vétustes avec infiltrations d'eau).
- + Le PASA est implanté hors du bâtiment USLD, obligeant les résidents à sortir pour y accéder ;
- + Le bâtiment « administration », bien que récent et fonctionnel, est cependant isolé des unités de vie et des résidents ;
- + La salle d'activités des résidents se trouve dans le sous-sol du bâtiment USLD, niveau plutôt destiné et approprié au service technique (locaux poubelles, garages, etc).
- + Les unités EHPAD ne proposent pas d'accueil direct des visiteurs. Un passage par le bâtiment administration est nécessaire en amont pour se présenter.

La vétusté et l'exiguïté des locaux

- + La majorité des résidents sont accueillis en chambre double (1 chambre sur 2 est une chambre double). Ces chambres disposent d'une surface normalement affectée à une chambre individuelle. Au-delà des aspirations des familles et des résidents, cette configuration limite l'intimité des résidents et ne correspond pas à l'idée d'espaces réellement privatifs tels qu'ils peuvent être attendus.

De plus, les chambres ne disposent pas d'un cabinet de toilette avec douche.

- + La cuisine actuelle (qui fonctionne en liaison froide) ne respecte pas les normes en vigueur.

Par ailleurs, l'organisation actuelle ne permet pas une prise en charge différenciée et adaptée aux pathologies des résidents. L'architecture, et l'organisation qui en découle, s'inscrit dans une conception de type sanitaire (Type U), et non pas médico-social. Cela se traduit par des espaces fermés, cloisonnés et des lieux de vie collective insuffisants.

1.4. DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Les éléments de diagnostic ont été établis sur la base de visites du site et de repérages visuels ; il n'a pas été procédé à des sondages destructifs.

Selon le projet architectural, des études spécifiques devront être réalisées (solidité par exemple).

1.4.1. BATIMENT V80 – LE PANAMA

Globalement, le niveau sous-sol est dans un état d'usure très avancé et nécessite une importante rénovation. Les niveaux RDC et R+1 présentent un état d'usage correct ou d'usure suivant le type d'élément mis en évidence. Certains éléments et équipements pourront faire l'objet d'adaptation et/ou de réhabilitation suivant leur état afin de minimiser les coûts d'opération.

Structure

- + La structure se décompose en trois niveaux : sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage.
- + Le niveau rez-de-jardin est en semi enterré. Les locaux des façades nord et ouest disposent d'un éclairage naturel.
- + Le bâtiment est composé de voiles en béton armé et parpaing. La structure porteuse est répartie sur toute la périphérie du bâtiment. Des murs refends sont également présents au cœur du bâti.
- + Une extension de service et une galerie souterraine sont présentes en sous-sol côté sud-ouest.
- + Une extension pour la création d'une salle à manger a été réalisée en RDC côté nord-ouest et sur un seul niveau.
- + Les percements agrandis et les créations d'ouverture nécessiteront une étude spécifique des renforts.
- + Planchers béton : en l'absence de changement de destination des locaux, les surcharges correspondent aux affectations actuelles.
- + Les coupes et les élévations du projet d'origine très géométrique apporte de la flexibilité à l'architecture des futures extensions.
- + La zone de la galerie souterraine et son dégagement existants montrent quelques problèmes d'humidité et de moisissure. Hormis cette zone, l'ensemble des éléments béton et structure présentent un très bon état.

Menuiseries extérieures

- + Les menuiseries extérieures sont essentiellement en aluminium et acier avec un double vitrage et une dominante d'ouverture à la française avec volet roulant (manœuvre électrique).
- + Les fenêtres (aluminium) conservent un état d'usage. Cependant, les menuiseries extérieures type porte acier et notamment en sous-sol sont dans un mauvais état et nécessiteront un remplacement.
- + L'ensemble des menuiseries devra correspondre à des performances thermiques réglementaires intégrant une occultation (volet roulant ou BSO) et évitant les coulissants pour respecter les objectifs de performances acoustiques. Elles devront être adaptées au futur système d'isolation choisi par le concepteur.
- + L'ensemble des menuiseries extérieures devra être remplacé dans le cadre d'un projet de rénovation afin de répondre à la réglementation actuelle.



Photographie : Zoom sur une menuiserie extérieure



Photographie : Façade Est du V80

Étanchéité -Couverture

- + La couverture du bâtiment est une toiture terrasse. L'étanchéité assurée par une membrane avec protection par gravillons. Peu entretenue, elle présente un état d'usure avancé avec notamment la présence de mousses et végétaux sur sa quasi-totalité ainsi que de nombreuses infiltrations.
- + Les équipements des extérieurs sont également très vieillissants et nécessite un remplacement. La performance des Skydomes est à revoir en fonction des locaux et des degrés coupe-feu nécessaire.
- + La toiture terrasse ne présente aucune isolation. Il sera nécessaire d'intégrer cette prestation au projet pour des soucis de confort thermiques.



Photographies : Toiture terrasse et infiltrations

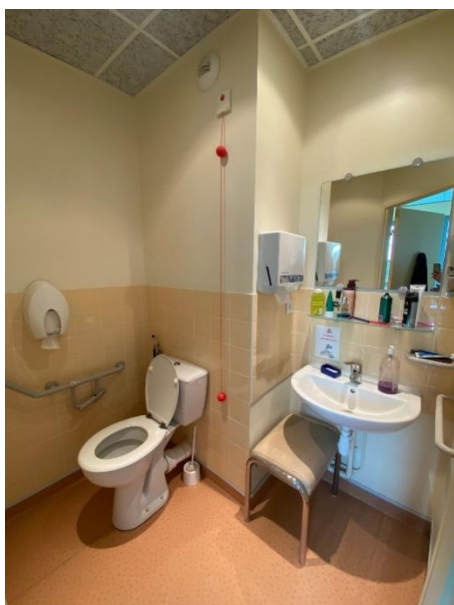
Il sera nécessaire de prévoir une réfection complète de l'étanchéité, couplée avec un renforcement de l'isolation thermique.

Isolation

- + Les épaisseurs des isolants des murs n'ont pas pu être identifiées puisque aucun sondage destructif n'a été entrepris. La période de construction laisse néanmoins penser que l'isolation complète est à revoir afin de répondre aux objectifs de la réglementation thermique.
- + La dalle est en terre-plein. En l'absence de sondage destructif, le concepteur étudiera la nécessité d'intégrer une isolation qui n'a probablement pas été réalisée.
- + Les parois enterrées ne sont pas isolées et certainement sans étanchéité. L'impossibilité de terrasser et de réaliser une étanchéité sur ces parties enterrées imposera de ventiler tous les doublages malgré le bon état actuel des locaux.

Cloisons

- + Etat d'usage correct.
- + D'un point de vue acoustique, les cloisons existantes ne respectent plus les exigences actuelles.
- + Les locaux humides s'ils sont déplacés imposeront de revoir les parements à base de plâtre.



Photographie : toilette d'une chambre



Photographie : chambre simple

Menuiseries intérieures

- + L'ensemble des menuiseries du sous-sol ne sont pas dans un bon état d'usage et devront faire l'objet d'un remplacement complet.
- + Dans les niveaux supérieurs, les menuiseries des chambres sont dans un état d'usage correct. Il conviendra néanmoins de s'assurer de leur conformité avec la réglementation incendie (degré CF) et acoustique. Si elles sont conservées, elles nécessiteront tout de même une réhabilitation et mise en peinture.
- + Les châssis vitrés intérieurs devront être remplacés pour répondre aux exigences acoustiques en règle s'ils sont implantés dans les parois actuelles en lieu et place.
- + Pour une bonne tenue dans le temps, les parois et les portes des sanitaires pourront être réalisées en stratifié compact.
- + Le PV de la commission de sécurité fait mention d'une défaillance des ferme-porte disposés sur les blocs-portes résistant au feu.

Sols

- + Sols PVC : Etat d'usage cohérent avec l'âge du projet. Il convient de prévoir de remplacer les sols PVC par des sols avec sous-couche acoustiques et de veiller à ce que les classements UPEC soient en cohérence avec les normes d'usages.
- + Le traitement de l'accessibilité PMR imposera de revoir les marches, nez de marches, contre marches contrastées et bandes podotactiles.
- + Carrelage : Etat d'usage cohérent avec l'âge du projet. Il conviendra de remplacer le carrelage en suivant une mise en conformité avec la réglementation.



Photographie : Circulation



Photographie : Escalier



Photographie : Pharmacie

Revêtements muraux

- + L'ensemble des revêtements muraux seront remplacés compte tenu de leur état d'usure.
- + L'ensemble des mains courantes et protections murales seront également remplacées au regard de leur état d'usure.

Ascenseurs

- + Le bâtiment possède deux ascenseurs différents :
 - Un petit ascenseur dans la partie sud :
 - o Capacité : 630 kg / 8 personnes ;
 - o Conformité handicaps : le concepteur apportera les vérifications nécessaires à son étude (ne semble pas respecter les normes actuelles) ;
 - o Etat d'usure : important.
 - Un monte-malades dans la seconde partie au nord :
 - o Capacité : 1350 kg / 18 personnes ;
 - o Conformité handicaps : le concepteur apportera les vérifications nécessaires à son étude (ne semble pas respecter les normes actuelles) ;
 - o Etat d'usure : très important.
- + Ces équipements sont dans un état d'usure très avancé.
- + Le concepteur prévoira dans son étude le remplacement et ou la réhabilitation des deux ascenseurs ;
- + Le concepteur vérifiera la possibilité de mettre en œuvre 2 monte-malades au regard des dimensions des deux gaines techniques.
- + L'ensemble des réglementations PMR et SSI devront être intégrées dans le choix des ascenseurs.



Photographie : Monte malades



Photographie : Équipements de commande du monte-malades

Courants forts

- + Les tableaux divisionnaires sont aux normes. Un tableau dans un très bon état renseigne l'ensemble des chambres. Dans la même armoire, un second tableau plus vieillissant intègre les autres locaux. Ces paires de tableaux seront implantées à chaque niveau du V80.
- + La plupart des luminaires actuels sont équipés de lampes halogènes ou fluorescentes anciennes générations (voir défectueux). Le remplacement de l'ensemble des luminaires par la technologie LED permettra de diminuer la consommation d'énergie ainsi que les frais de maintenance. Les locaux communs (circulations, sanitaires, ...) sont équipés de commande par interrupteur : une mise en place de détecteurs de présence/mouvement pour rendre l'éclairage plus confortable et pour obtenir une plus grande efficacité énergétique est indispensable.



Photographie : Bureau de soins



Photographie : Luminaire défaillant dans une circulation

Courants faibles

- + Les équipements d'alarme incendie sont dans un bon état. L'entreprise CHUBB assure le suivi du système d'alarme.
- + Les équipements d'appel malade sont de la marque ASCOM et d'ancienne génération. Les prises de ses équipements n'existent plus aujourd'hui et nécessitent une adaptation pour un potentiel réemploi.
- + Le bâtiment V80 dispose d'un système wifi et DECT.
- + La téléphonie de l'établissement est gérée dans un local au sous-sol de l'ancien couvent. Les équipements sont très vieillissants et sont voués à disparaître du site. En effet, un projet de migration des serveurs sur le CH de NEVERS pour une durée de 5 ans a débuté il y a 2 ans. L'entrepreneur devra donc intégrer cette notion dans son étude pour respecter les exigences du MOA.
- + L'établissement possède deux baies de brassage. Une baie principale au niveau du bâtiment administration et une seconde dans le sous-sol du V80. Le site n'est pas relié à la fibre optique, le raccordement sera donc à prévoir depuis la rue du Champ de Foire.
- + L'éclairage de sécurité est assuré par des blocs autonomes.

SSI

- + Bâtiment classé en type U de 4^e catégorie.
- + Centrale SSI
 - De marque CHUBB,
 - Etat d'usure vieillissante,
 - Est implanté dans le local de soin ;
 - Le concepteur étudiera son remplacement et/ou sa réhabilitation en fonction des réglementations actuelles.
- + Groupe électrogène :
 - Marque : SDMO
 - Puissance : 275 KVA
 - Description : V275C2 -IVF -T51A2
 - Date d'installation : 26/09/2011
 - L'entretien et le suivi de l'équipement est assuré par une société extérieure et un contrat de maintenance (KOHLER).
 - L'équipement est testé entre 1 à 3h par mois afin de vérifier son bon fonctionnement.
 - Le groupe est en très bon état. Le concepteur étudiera sa conservation dans le futur projet.
- + Il existe un poteau incendie privé à moins de deux mètres de l'accès principal du bâtiment. Des robinets d'incendies armés, des extincteurs à eau pulvérisée et des appareils adaptés aux risques spécifiques sont répartis dans le bâtiment.
- + L'établissement dispose d'une façade accessible aux échelles à coulisses des sapeurs-pompiers (façade Est), desservie par une voie de desserte interne au site.
- + Des adaptations seront à mettre en œuvre suivant le projet architectural choisi. Il conviendra également de vérifier que les équipements de SSI existants sont en capacité d'accueillir une extension et de prévoir le remplacement.

Chauffage

- + La production de chaleur du site est alimentée par le réseau de gaz naturel de la ville de SAINT-PIERRE-LE-MOUTIER en façade du bâtiment.
- + La chaufferie en sous-sol du bâtiment comprend 4 circuits de chauffage :
 - 1 circuit radiateurs sud-ouest,
 - 1 circuit radiateurs nord-est,
 - 1 circuit primaire bâtiment Ursulines (couvent et son extension),
 - 1 circuit eau chaude sanitaire.
- + On compte deux chaudières : modèle GT 430-10 de la marque De Dietrich d'une puissance utile de 430 kW. La puissance globale de la chaufferie est donc de 860 kW.
- + L'ensemble de la panoplie de chauffage est récent. Il ne semble pas nécessaire de remplacer les équipements de la chaufferie si elle est correctement dimensionnée pour le futur projet.
- + Le bâtiment est chauffé par des radiateurs en acier eau chaude équipés de robinets thermostatiques défaillants. L'ensembles des radiateurs et des têtes thermostatiques seront remplacés par des équipements de dernières générations.



Photographie : Alimentation gaz en façade



Photographie : Chaufferie en sous-sol



Photographie : Radiateurs existants

Ventilation

- + Le bâtiment est équipé d'une ventilation simple flux avec plusieurs extracteurs implantés en toiture.
- + L'ensemble des parties centrales présentes des dysfonctionnements importants et nécessite un remplacement complet du système.
- + Dans le cadre des travaux, il faudra remplacer ces installations. Le projet pourra prévoir la mise en œuvre d'une VMC simple flux dans l'ensemble des chambres en périphérie de la structure ; et l'installation d'une VMC double flux au sein des îlots centraux et des pièces communes comme les salles à manger.
- + Les pièces humides comme les sanitaires, tisanerie, etc..., seront équipées d'une ventilation simple flux avec caisson d'extraction basse consommation.

Désenfumage

- + Désenfumage mécanique.
- + Le système de désenfumage ne présente pas de dysfonctionnement particulier et est en très bon état (caisson de désenfumage, DAAF, etc).
- + Malgré tout, lors de la visite périodique, la commission de sécurité a recommandé dans son PV de mettre en place dans la galerie de liaison sous terraines des demi-raccords normalisés conforme à la norme NF S 61-707, afin de permettre la mise en œuvre des appareils de ventilation des services de lutte contre l'incendie. Ces raccords devront être installés en partie basse des façades, tous les 25 mètres au plus et avec un minimum de deux raccords pour desservir la totalité de la galerie (article U 15).

Fluides médicaux

- + Le bâtiment V80 est équipé d'un réseau de fluides médicaux obsolète et condamné. Le concepteur prévoira le retrait de l'ensemble des bras morts du système.

Plomberie

- + L'alimentation générale d'adduction d'eau potable est récente et en bon état. Les installations de distribution eau froide et eau chaude réalisées en cuivre sont vieillissantes, avec présence d'une multitude de piquage réalisée au fil des modifications des locaux.
- + Les réseaux d'évacuations, réalisés en PVC ou en fonte, sont en mauvais état et peuvent présenter des fuites par endroits, principalement en sous-sol. L'ensemble des équipements vieillissant seront à remplacer.
- + L'ensemble des équipements de plomberies des communs et des locaux de services/soins nécessiteront d'une étude de remplacement au cas par cas. Certains équipements ne sont pas d'origine et dans un bon état. D'autres, de l'âge du bâtiment, présentent un état d'usure important.



Photographie : Gaine technique en sous-sol



Photographie : Gaine technique en sous-sol



Photographie : Vidoir dans un local de service

Sanitaire

- + L'ensemble des sanitaires des toilettes (chambres et communs) seront à remplacer par des WC suspendus.
- + L'ensemble des lavabos des chambres pourront être remplacés par des vasques en résine, plus chaleureuses et adaptées au futur projet.
- + Les chambres devront intégrer des salles de bains avec douches. Le concepteur devra donc prévoir une réfection complète des salles de bains avec traitement de l'étanchéité.



Photographie : Sanitaires personnel/commun



Photographie : Toilettes d'une chambre

VRD

- + La cour Est d'accès au sous-sol du bâtiment présente un état d'usure importante et devra faire l'objet d'une rénovation. De plus et suivant le projet du candidat, cet accès direct de l'extérieur vers les sous-sols devront permettre le passage de PL pour les livraisons mais aussi un accès pompier.
- + La zone nord du bâtiment mais aussi du site, propose un accès non utilisé à ce jour sur la rue du Champ de foire. Elle dispose à ce jour d'une superficie importante d'espaces verts.
- + La façade ouest du bâtiment, comprenant l'entrée, et quant à elle dans un bon état et a fait l'objet d'une récente réhabilitation en même temps que la création de l'extension de salle à manger.



Photographie : Espaces verts au nord du bâtiment



Photographie : Cour d'accès au sous-sol

NOTA : Extension Salle à manger

L'ensemble des éléments clos-couvert et de second œuvre sont dans un très bon état. Les travaux de réhabilitations ne devront correspondre qu'à des aménagements si le projet du candidat change la destination de ces locaux.



*Photographie : Façade ouest du bâtiment avec l'extension
Salle à manger*

1.4.2. L'EXTENSION DU COUVENT

Structure

- + La structure se décompose en deux niveaux composés d'un RDC et d'un étage.
- + Ce bâtiment est construit sur un vide sanitaire. Il est à noter la présence d'une petite pièce en sous-sol accessible depuis l'extérieur. Cette espace est un local de rangement des équipements de jardinage.
- + En RDC, la structure porteuse du bâtiment semble être composée de voiles en béton armé sur 3 façades. La face de liaison avec l'ancien couvent étant, elle, composée d'éléments de second œuvre uniquement.

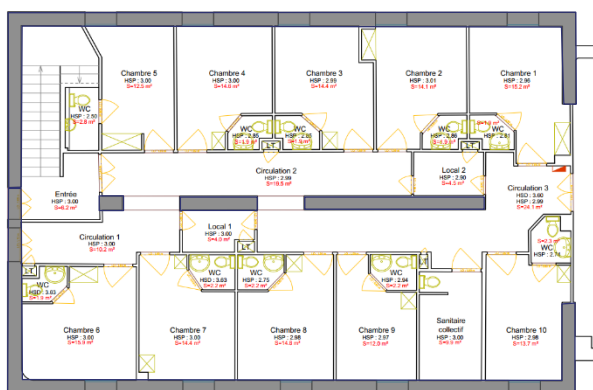
Par ailleurs un mur refend assure une fonction porteuse au cœur de ce niveau.

- + Au 1^{er} étage, la structure porteuse du bâtiment également semble être composée de voiles en béton armé sur 3 façades. La face de liaison avec l'ancien couvent étant, elle, composée d'éléments de second œuvre uniquement.

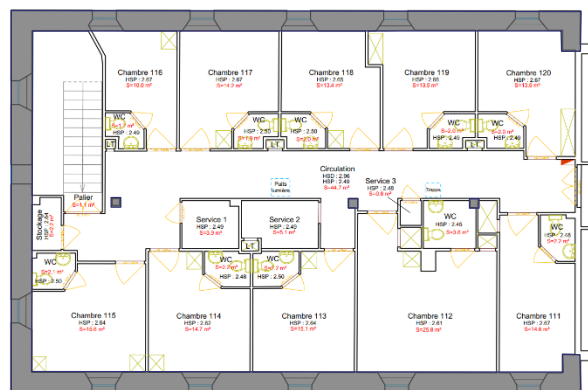
Cependant, ce voile béton est présent sur la mi-hauteur (jusqu'à l'allège des menuiseries extérieures) et une charpente bois assure la continuité verticale du bâtiment.

Par ailleurs, 3 poteaux sont disposés au centre du niveau et superposés avec le mur refend du RDC.

- + Les planchers hauts sont en bois.
- + Le plancher bas du 1^{er} étage présente d'importantes différences de niveau et de pentes par endroit entre les chambres et le couloir.



Plan RDC



Plan R+1

Menuiseries extérieures

- + L'ensemble des fenêtres sont en aluminium et possèdent un volet roulant électrique (caisson extérieur).
- + L'ensemble des menuiseries devra correspondre à des performances thermiques réglementaires intégrant une occultation (volet roulant ou BSO) et évitant les coulissants pour respecter les objectifs de performances acoustiques. Elles devront être adaptées au futur système d'isolation choisis par le concepteur.
- + L'ensemble des menuiseries extérieures devra être remplacé dans le cadre d'un projet de rénovation afin de répondre à la réglementation actuelle.

Étanchéité –Couverture

- + La couverture du bâtiment est installée sur une charpente en bois.
- + Cette toiture se décompose en deux parties : une zone inférieure en ardoise et une zone supérieure en zinc.
- + La présence de grand vent a déjà endommagé la couverture en zinc et nécessitera donc un remplacement ou un ressuivi complet.
- + Il sera nécessaire de prévoir une réfection complète ou partielle de la toiture, couplée avec un renforcement de l'isolation thermique.



Photographie : Bâtiment extension du couvent

Isolation

- + Les épaisseurs des isolants des murs n'ont pas pu être identifiées puisque aucun sondage destructif n'a été entrepris. La période de construction laisse néanmoins penser que l'isolation complète est à revoir afin de répondre aux objectifs de la réglementation thermique.
- + Au regard du caractère historique du bâtiment et d'un bon état de la façade, il semble intéressant que le maître d'œuvre se penche sur le sujet du type d'isolation : intérieure ou extérieure.

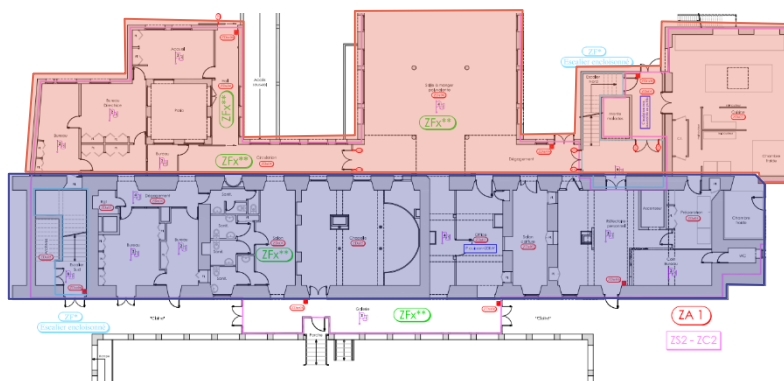
Second œuvre

- + L'ensemble du second œuvre est dans un état d'usure très avancé.
- + Ces locaux vacants depuis plusieurs années nécessitent une réfection complète des niveaux au regard de l'état d'usure et de l'usage.
- + Le plancher haut du RDC étant dans un mauvais état (problème d'altimétrie), le concepteur devra prévoir la mise à nue de l'intérieur du bâtiment pour une meilleure approche.

1.4.3. COUVENT

Structure

- + La structure se décompose en cinq niveaux : sous-sol, rez-de-chaussée et 3 étages.
- + Le niveau rez-de-jardin est pour la quasi-totalité en enterré. Seuls les locaux de la blanchisserie, faisant la jonction avec l'extension, disposent d'un éclairage naturel.
- + Le bâtiment est composé en deux structures porteuses différentes : une première zone (orange) assurant le maintien de quelques locaux dans les niveaux inférieurs (sous-sol et rdc) et une seconde (violet) avec des murs porteurs et refends beaucoup plus épais garantissant la solidité de la structure principale sur les 5 niveaux :



- + Planchers béton sur les niveaux inférieurs (sous-sol et rdc) : dimensionné pour accueillir des locaux techniques comme la cuisine, la blanchisserie, mais aussi des salons et salles à manger du PASA.
- + Plancher en bois sur les niveaux supérieurs (l'ensemble des étages) : dimensionné pour accueillir des chambres. Malgré l'absence de changement de destination des locaux, si le projet doit intégrer des unités EHPAD, l'état des planchers questionnent sur leur réutilisation et la possibilité de supporter les charges d'exploitation.
- + Les coupes et les élévations du projet d'origine s'étendent de manière très linéaire et conditionne l'organisation architecturale des futurs locaux.
- + L'ensemble du niveau sous-sol et la galerie souterraine (pour rejoindre le bâtiment PANAMA en ouest) montrent d'importants problèmes d'humidité et de moisissure. L'ensemble des éléments béton et structure présentent un état d'usure reflétant l'ancienneté du bâtiment.

Menuiseries extérieures

- + Les menuiseries extérieures sont essentiellement en aluminium avec un simple ou double vitrage.
- + Pour les étages, les menuiseries extérieures sont essentiellement en bois avec un simple vitrage.
- + Les fenêtres (aluminium) conservent un état d'usage. Cependant, les menuiseries extérieures type porte acier et notamment en sous-sol sont dans un mauvais état et nécessiteront un remplacement.
- + L'ensemble des menuiseries extérieures ne répondent pas à la réglementation actuelle.

Étanchéité -Couverture

- + La couverture du bâtiment est installée sur une importante charpente en bois qui nécessite une révision et un suivi.
- + Cette toiture est en petites tuiles avec un état d'usure très important.
- + Il sera nécessaire de prévoir une réfection complète de la toiture, couplée avec un renforcement de l'isolation thermique.

Isolation

- + Les épaisseurs des isolants des murs n'ont pas pu être identifiées puisque aucun sondage destructif n'a été entrepris. La période de construction laisse néanmoins penser que l'isolation complète est à revoir afin de répondre aux objectifs de la réglementation thermique.
- + Au regard du caractère historique du bâtiment et d'un bon état de la façade, il semble intéressant que le maître d'œuvre se penche sur le sujet du type d'isolation : intérieure ou extérieure.

Second œuvre

- + La quasi-totalité des éléments de second œuvre présente un état d'usure important et reflétant l'âge du bâtiment. Une importante mise à nue des niveaux sera nécessaire afin de réhabiliter le bâtiment.
- + Les équipements de plomberie et sanitaire sont très vieillissants et présentent d'importants et de manière systématique des problèmes de fuites malgré les interventions de prestataires extérieurs.
- + Les cloisons ne permettent pas d'assurer les normes actuelles, d'un point de vue acoustique par exemple.
- + Les ascenseurs et les escaliers actuels ne respectent plus les réglementations SSI et PMR actuelles.
- + Au regard de la date de construction du bâtiment, la présence de nombreux éléments amiantés semble inévitable. Typiquement, le type de revêtement de sol présent dans les circulations des étages était mis en œuvre avec de la colle amiantée.
- + L'ensemble des systèmes électriques : courant fort, courant faible, SSI, etc, présentent un état d'usure avancée et doit être intégralement revu.

1.4.4. ADMINISTRATION / ACCUEIL DE JOUR / PASA

Ces services ont été rénovés très récemment. Les bâtiments, étant neufs, ne nécessitent donc pas de diagnostic technique. La question reste toutefois de définir leur intégration dans le futur projet.

Cette décision découlera du recueil des besoins du personnel et des choix méthodologiques de travail de l'établissement qui seront évoqués dans l'article DISPOSITIONS FONCTIONNELLES de ce document.

Il est important de noter qu'à ce jour, ce bâtiment est complètement isolé au sein du site (cf. schéma ci-dessous) et qu'il dispose d'un accès direct depuis la rue du Commandant Leiffait.



Photographie : Administration



Photographie : Accueil de jour et SSIAD