

COMMUNE DE GUEUX

DIAGNOSTIC BATIMENTS COMMUNAUX DE LA MAIRIE DE GUEUX



*COMSEPT Ingénierie. 27, rue Joseph Cugnot. 51 430 TINCHEUX.
Téléphone : 03 26 79 83 64. Fax : 03 26 79 83 68*

PRESENTATION GENERALE DE L'AUDIT BATIMENTAIRE

L'audit des bâtiments communaux de la mairie de GUEUX concerne les bâtiments suivants :

- Ancienne salle des fêtes,
- RDC de la maison des sports,
- Bâtiment ancienne mairie au 2, rue de l'église,
- Bâtiment ancienne école au 6, rue de l'église,
- Bâtiment 3ème âge et modélisme,
- Bâtiment pompier et atelier communaux
- Eglise,
- Cantine.

Chaque diagnostic présente une analyse portant sur :

- Le clos et couvert
- Sécurité Incendie
- Accessibilité Handicapés
- Equipements techniques
- Amiante et plombs
- Eléments de parachèvements
- Finitions Intérieures

Les quatre degrés d'urgence suivants ont été définis :

URGENCE 1 : Travaux à réaliser car affectant la pérennité du patrimoine ou la sécurité des personnes, (délai de réalisation entre 0 et 3).

URGENCE 2 : Travaux de mise aux normes réglementaires ou de gros entretiens (délai de réalisation entre 0 et 3 ans).

URGENCE 3 : Travaux de maintenance préventive

URGENCE 4 : Travaux de confort ou d'embellissement

Au vue des diagnostics réalisés dans ces différents bâtiments, certains travaux nous semblent prioritaires et urgent :

- La mise en sécurité de l'ancienne école au 6 rue de l'église : Ce bâtiment comprenant plusieurs locaux à risque moyen en RDC et sous sol avec la présence d'un logement de fonction au R+1.
- La mise en conformité vis-à-vis de l'incendie des bâtiments ancienne mairie au 2 rue de l'église, ancienne salle des fêtes.
- Les petits travaux de mise en conformité des autres bâtiments.
- Le traitement des charpentes bois des différents bâtiment et une reprise partielle de la charpente du 6, rue de l'église.
- La plupart des bâtiments ne répondent pas aux normes d'accessibilité handicapé : Une mise aux normes est recommandée avec en priorité les bâtiments ancienne salle des fêtes, 3^{ème} âge et modélisme, bibliothèque, église et théâtre.
- Le démoissage de la plupart des couvertures et l'entretien des chéneaux et descente EP.
- La réfection de la charpente du bâtiment 3^{ème} âge et modélisme.
- Des travaux d'optimisation des performances énergétiques de certain bâtiment.
- Les consommations de la maison des sports paraissent élevées par rapport à l'utilisation.
- Les consommations de l'ancienne mairie (5 000€ sur 1 an) sont également élevées.

PRESENTATION DES BATIMENTS

Désignation	Année de construction	Surface avoisinante
2 rue de l'Eglise	Début du XXe siècle	280m ²
6 rue de l'Eglise	Début du XXe siècle	280m ²
Ancienne salle des fêtes	Début du XXe siècle	180m ²
Salle des associations (3 ^e âge et modélisme)	Début du XXe siècle	125m ²
Eglise	Suite à la première guerre mondiale	-----
RDC maison des sports	Années 80	400m ²
Ateliers communaux	Années 80	210m ²
Cantine	2004	135m ²
Centre des secours	Années 80	200m ²

A la demande du maître d'ouvrage, nous avons séparé les bâtiments en deux groupes :

- 1^{er} groupe : les bâtiments du 2 et 6 rue de l'Eglise, l'ancienne salle des fêtes et la salle des associations.
- 2^{ème} groupe : l'Eglise, le RDC de la maison des sports, les ateliers communaux, la cantine et le centre des secours.

ESTIMATION PAR GROUPE

Estimation 1^{er} Groupe

DIAGNOSTIC BATIMENTAIRE: Groupe 1 ESTIMATION SELON LE DEGRE D'URGENCE						
Bâtiment	Désignation	U	Q	P.U	P.total	Degré d'urgence
	Travaux de charpente				15 250 €	
6 rue de l'Eglise	Traitement et reprise ponctuelle de charpente	Ens	1	5 000	5 000 €	1
Salle des fêtes	Traitement et reprise ponctuelle de charpente	Ens	1	4 000	4 000 €	2
salle des associations	Reprise totale de la charpente	m ²	125	50	6 250 €	2
	Travaux de façade				27 300 €	
6 rue de l'Eglise	Nettoyage des façades	m ²	350	30	10 500 €	4
Salle des fêtes	Piochage de l'enduit existant	m ²	140	15	2 100 €	4
Salle des fêtes	Ravalement	m ²	140	30	4 200 €	4
2 rue de l'Eglise	Nettoyage des façades	m ²	350	30	10 500 €	4
	Travaux de couverture				29 650 €	
6 rue de l'Eglise	Nettoyage de la couverture	Ens	1	2 000	2 000 €	4
Salle des fêtes	Nettoyage de la couverture	m ²	1	1 500	1 500 €	4
Salle des fêtes	Isolation sous couverture	m ²	270	20	5 400 €	3
Salle des fêtes	zinguerie	Ens	1	2 500	2 500 €	3
salle des associations	Dépose de la couverture	m ²	125	10	1 250 €	2
salle des associations	Couverture	m ²	125	40	5 000 €	2
salle des associations	Isolation sous couverture	m ²	125	20	2 500 €	2
salle des associations	zinguerie	Ens	1	2 500	2 500 €	2
2 rue de l'Eglise	Traitement et reprise ponctuelle de charpente	Ens	1	5 000	5 000 €	1
2 rue de l'Eglise	Nettoyage de la couverture	Ens	1	2 000	2 000 €	2
	Travaux de menuiserie extérieure				43 380 €	
6 rue de l'Eglise	Remplacement des menuiseries extérieure en sous sol	Ens	1	4 000	4 000 €	3
6 rue de l'Eglise	Remplacement des menuiseries bois restant dans logement	U	2	800	1 600 €	2
Salle des fêtes	Remplacement des châssis bois	U	6	1 500	9 000 €	2
Salle des fêtes	Remplacement des portes façade avant	U	3	2 000	6 000 €	2
Salle des fêtes	Remplacement des portes façade arrière	U	3	1 400	4 200 €	2
salle des associations	Remplacement des menuiseries extérieures sur kitchenette	U	8	500	4 080 €	3
salle des associations	Réglage à effectuer sur la porte d'entrée	Ens	1	500	500 €	2
2 rue de l'Eglise	Remplacement des menuiseries extérieure hors bibliothèque	Ens	1	14 000	14 000 €	3
	Travaux de mise en sécurité incendie				43 400 €	
6 rue de l'Eglise	Mise en place de détection incendie	Ens	1	3 000	3 000 €	1
6 rue de l'Eglise	Enclouonnement de la cage d'escalier	Ens	1	10 000	10 000 €	1
6 rue de l'Eglise	Remplacement des portes des locaux à risque	U	2	500	1 000 €	1
6 rue de l'Eglise	Modification du sens d'ouverture de la porte salle théâtre	U	1	1 000	1 000 €	1
6 rue de l'Eglise	Désenfumage cage d'escalier	Ens	1	4 500	4 500 €	1
6 rue de l'Eglise	Isolement réseau gaz	Ens	1	3 000	3 000 €	1
Salle des fêtes	Bouchement de châssis	Ens	1	400	400 €	1
Salle des fêtes	Suppression de la scène	Ens	1	3 000	3 000 €	1
Salle des fêtes	Remplacement des portes issues de secours	PM				1
2 rue de l'Eglise	Mise en place de détection incendie	Ens	1	3 000	3 000 €	1
2 rue de l'Eglise	Enclouonnement de la cage d'escalier	Ens	1	10 000	10 000 €	1
2 rue de l'Eglise	Désenfumage cage d'escalier	Ens	1	4 500	4 500 €	1

**DIAGNOSTIC BATIMENTAIRE: Groupe 1
ESTIMATION SELON LE DEGRE D'URGENCE**

Bâtiment	Désignation	U	Q	P.U	P.total	Degré d'urgence
Travaux liés à l'accessibilité handicapé					41 600 €	
6 rue de l'Eglise	Création d'une rampe	ens	1	4 000	4 000 €	2
6 rue de l'Eglise	Aménagement de sanitaires handicapé	Ens	1	6 000	6 000 €	2
Salle des fêtes	Remplacement des portes extérieures	PM				2
Salle des fêtes	Cheminement pour accès aux sanitaires extérieures	m ²	30	70	2 100 €	2
Salle des fêtes	Aménagement de sanitaires handicapés	Ens	1	5 000	5 000 €	2
Salle des fêtes	Aménagement du cheminement longeant la façade arrière	Ens	1	2 000	2 000 €	2
salle des associations	Rampe	Ens	1	5 000	5 000 €	2
salle des associations	Réaménagement du sanitaire handicapés	Ens	1	2 500	2 500 €	2
salle des associations	Aménagement du sanitaire handicapés	Ens	1	5 000	5 000 €	2
2 rue de l'Eglise	Création d'une rampe	ens	1	4 000	4 000 €	2
2 rue de l'Eglise	Aménagement de sanitaires handicapé	Ens	1	6 000	6 000 €	2
Travaux d'électricité					19 000 €	
6 rue de l'Eglise	Mise aux normes du logement	Ens	1	5 000	5 000 €	1
Salle des fêtes	Remplacement d'éclairage pour économie d'énergie	Ens	1	6 000	6 000 €	3
2 rue de l'Eglise	Remplacement du système d'émission de chauffage	Ens	1	8 000	8 000 €	3
Travaux de plâtrerie/menuiseries intérieures					10 880 €	
salle des associations	Reprise complète de l'isolation thermique	m ²	170	40	6 800 €	3
salle des associations	Mise en conformité du vitrage CF 1h	m ²	8	500	4 080 €	1
Travaux de chauffage					14 000 €	
6 rue de l'Eglise	Déplacement de la chaudière à ventouse	U	1	1 000	1 000 €	2
Salle des fêtes	Remplacement du système d'émission de chaleur	Ens	1	6 000	6 000 €	3
Salle des fêtes	Mise en place d'un système de VMC double fux	Ens	1	7 000	7 000 €	3
Travaux d'isolation					41 500 €	
Salle des fêtes	Isolation des combles	m ²	140	25	3 500 €	3
Salle des fêtes	Isolation des façades	m ²	345	50	17 250 €	3
2 rue de l'Eglise	Isolation des combles	m ²	140	25	3 500 €	3
2 rue de l'Eglise	Isolation des façades	m ²	345	50	17 250 €	3
Travaux de finitions					39 580 €	
6 rue de l'Eglise	Réfection du plafond atelier poterie	m ²	20	20	400 €	4
6 rue de l'Eglise	Remplacement des dalles de plafond	m ²	60	20	1 200 €	4
6 rue de l'Eglise	Peinture de la salle de théâtre	m ²	30	15	450 €	4
6 rue de l'Eglise	Réfection sol en tomette	m ²	18	30	540 €	4
Salle des fêtes	Remplacement des revêtements de sols	m ²	175	70	12 250 €	4
Salle des fêtes	Remplacement des revêtements muraux	m ²	160	20	3 200 €	4
Salle des fêtes	Remplacement du faux plafonds	m ²	175	40	7 000 €	4
salle des associations	Remplacement des revêtements muraux	m ²	210	20	4 200 €	4
salle des associations	Remplacement du faux plafonds dans salle de construction	m ²	70	40	2 800 €	4
2 rue de l'Eglise	Raffraichissement des peintures	Ens	1	7 000	7 000 €	4
2 rue de l'Eglise	Réfection sol en tomette	m ²	18	30	540 €	4
Total en € HT degré n°1					62 480 €	
Total en € HT degré n°1 et 2					149 880 €	
Total en € HT degré n°1, 2 et 3					251 080 €	
Total en € HT degré n°1, 2, 3 et 4					321 460 €	

Estimation 2^{ème} Groupe

DIAGNOSTIC BATIMENTAIRE: 2e Groupe ESTIMATION SELON LE DEGRE D'URGENCE						
	DESIGNATION	U	Q	P.U	P.total	Degré d'urgence
	Travaux de façade				39 850 €	
Eglise	Traitement des aciers aux niveaux du clocher	Ens	1,00	Hors lot		2
	<i>Préparation des supports</i>					
	<i>Traitement des aciers apparents par passivation</i>					
	<i>Application d'un mortier de réparation</i>					
Eglise	Mise en place de grillages petites mailles sur les ouvertures	Ens	1,00	Hors lot		2
Eglise	Démoussage des soubassements et des appuis de fenêtres	Ens	1,00	30 000,00	30 000,00 €	4
RDC Maison des sports	Remplacement des plaquettes briques au niveau de l'entrée	m ²	3	200	600 €	4
RDC Maison des sports	Reprise ponctuelle de plaquette brique en partie courante	Ens	1	4 000	4 000 €	4
RDC Maison des sports	Réfection des peintures	m ²	150	15	2 250 €	4
RDC Maison des sports	Mise en place d'un traitement anti-graffitis	m ²	150	20	3 000 €	4
	Travaux de menuiserie extérieure				26 400 €	
Eglise	Remplacement des vitrages cassés	Ens	1,00	5 000,00	5 000,00 €	2
RDC Maison des sports	Modification du système d'ouverture porte IS	U	2	200	400 €	1
RDC Maison des sports	Remplacement des portes des local associatif, rangement et WC	U	3	1 000	3 000 €	3
RDC Maison des sports	Remplacement des menuiseries de l'ensemble du RDC	m ²	36	500	18 000 €	4
	Travaux liés à l'accessibilité handicapé				56 000 €	
Eglise	Création d'un WC handicapés	Ens	1,00	12 000,00	12 000,00 €	2
	<i>Démolition du WC existant</i>					
	<i>Cloisonnement</i>					
	<i>Installation du nouveau WC et de l'évacuation</i>					
	<i>Mise en place d'une VMC</i>					
	<i>Travaux de finition</i>					
Eglise	Création d'une rampe handicapée	Ens	1,00	10 000,00	10 000,00 €	2
	<i>Démolition de l'ancienne rampe</i>					
	<i>Création d'une rampe béton</i>					
	<i>Mise en place d'une main courante</i>					
	<i>Création d'un cheminement d'accès à la rampe</i>					
	<i>Remplacement de la porte bois pour mise en conformité</i>					
RDC Maison des sports	Aménagement de WC et douches handicapés (vestiaire foot)	Ens	1	8 000	8 000 €	2
RDC Maison des sports	Aménagement de WC et douches handicapés (vestiaire tennis)	PM	1	8 000	8 000 €	2
RDC Maison des sports	Aménagement de WC handicapés (WC public)	m ²	1	5 000	5 000 €	2
RDC Maison des sports	Création d'un cheminement accessible PMR	Ens	1	12 000	12 000 €	2
RDC Maison des sports	Remplacement du tapis d'entrée	Ens	1	1 000	1 000 €	2
	Travaux de chauffage/climatisation				18 000 €	
Cantine	Séparation des réseaux de ventilation (salle de restauration/Cuisine)	Ens	1,00	10 000,00	10 000,00	2
Cantine	Mise en place d'une climatisation dans le local poubelles	Ens	1,00	5 000,00	5 000,00	2
RDC Maison des sports	Création d'entrée d'air supplémentaire	Ens	1	3 000	3 000 €	2
	Travaux de mise en sécurité incendie				1 000 €	
RDC Maison des sports	Remplacement des portes des locaux à risque moyen	U	2	500	1 000 €	1

**DIAGNOSTIC BATIMENTAIRE: 2e Groupe
ESTIMATION SELON LE DEGRE D'URGENCE**

	DESIGNATION	U	Q	P.U	P.total	Degré d'urgence
	Travaux d'électricité				11 000 €	
RDC Maison des sports	Mise en place d'un système de gestion du chauffage électrique	Ens	1	1 000	1 000 €	3
RDC Maison des sports	Remplacement d'éclairage pour économie d'énergie	Ens	1	10 000	10 000 €	3
	Travaux d'isolation				10 000 €	
RDC Maison des sports	Doublage du bâtiment	m ²	200	50	10 000 €	3
	Total en € HT degré n°1				1 400 €	
	Total en € HT degré n°1 et 2				80 400 €	
	Total en € HT degré n°1, 2 et 3				104 400 €	
	Total en € HT degré n°1, 2, 3 et 4				162 250 €	