

PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

PPT - LE CLOS DES CHÊNES

8 Avenue des Acacias, 31000, Toulouse
Copropriété du Clos des Chênes · 06 05 04 03 02



SAS RENOV'BAT
Directrice technique



SYNDIC ENERGIE PLUS
Gestionnaire de Copropriétés



Timeless Architects
Maîtrise d'œuvre

61 rue Jean Guéhenno
35700 TimelessVille
06 05 04 03 02

SOMMAIRE

1	SYNTHÈSE GÉNÉRALE	3
2	DESCRIPTIF DES BÂTIMENTS	4
3	STRUCTURE	5
4	TOITURE	6
5	FAÇADES IMMEUBLE (1)	7
6	FAÇADES IMMEUBLE (2)	8
7	PIGNONS	9
8	FENÊTRES ET OCCULTATIONS PARTIES PRIVATIVES	10
9	CAVES	11
10	STATIONNEMENT	12
11	VENTILATION	13
12	EAU FROIDE	14
13	EVACUATION EU / EV / EP	15
14	ELECTRICITÉ	16
15	GAZ	17
16	PRODUCTION CHAUFFAGE / ECS - COLLECTIVE	18
17	CIRCULATIONS INTÉRIEURES - HORIZONTALES	19
18	CIRCULATIONS INTÉRIEURES - VERTICALES	20
19	LOCAUX COMMUNS / LOCAL OM - VIDE ORDURES	21
20	ESPACES EXTÉRIEURS / COUR, ESPACES VERTS....	22
21	ASCENSEURS	23
22	SÉCURITÉ INCENDIE	24

► 1. SYNTHÈSE GÉNÉRALE

1.1. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE - DPE

420 KWh/m².an	90 kg CO ₂ eq/m².an
-------------------------	--



Initial

260 KWh/m².an	45 kg CO ₂ eq/m².an
-------------------------	--



Scénario 1 - 255 000 €

180 KWh/m².an	25 kg CO ₂ eq/m².an
-------------------------	--



Scénario 2 - 990 000 €

1.2. PLANIFICATION DES TRAVAUX

Élément	Travaux	Année 1	Année 3	Année 6	Année 10	S1	S2
Toiture	Remplacement de la toiture + isolation pour se conformer aux normes RT2025.	175 000 €					
Façades Immeuble (1)	Projet d'isolation par l'extérieur.			100 000 €			
Fenêtres et occultations parties privatives	Remplacement menuiserie par double vitrage.		200 000 €				
Caves	Nettoyage cuve à fuel	10 000 €					
Caves	Remplacement chaudière au fuel par chaudière au gaz.			150 000 €			
Ventilation	Installation d'une Ventilation Mécanique Contrôlée		50 000 €				
Electricité	Remplacement éclairages extérieurs + parties commune par LED	20 000 €					
Production chauffage / ECS - Collective	Remplacement chauffe-eau électriques par des thermodynamique (dans appartement > 70m2)		250 000 €				
Locaux communs / Local OM - Vide ordures	Isolation du plafond de la cave	35 000 €					
Montant Total estimé HT : 990 000 €		240 000 €	500 000 €	250 000 €	- €		

Travaux énergétiques :

à titre collectif

à titre individuel

► 2. DESCRIPTIF DES BÂTIMENTS

Description	La copropriété est composée de deux bâtiments principaux et d'un pavillon annexe servant de local technique.
Année de construction	1958
Bâtiments	Le bâtiment principal est constitué de 4 cages d'escaliers, chacune desservant 2 logements par étage. La répartition des espaces est symétrique et homogène, témoignant d'une conception fonctionnelle et optimisée. La typologie des logements est peu diversifiée, avec des configurations standards majoritairement composées d'appartements de type T2 et T3. Cette approche reflète une conception rationnelle, adaptée à des besoins résidentiels simples et uniformes. Le bâtiment, construit sur 4 niveaux hors-sol, offre une esthétique sobre et moderne. Les grandes ouvertures vitrées permettent une excellente luminosité intérieure, tandis que les matériaux utilisés, tels que la brique et le stucco, assurent une bonne isolation thermique et phonique.
Nombre de niveaux	• Bâtiment principal : RDC + 4 niveaux • Pavillon annexe : RDC
Nombre de logements	82 logements
Vue aérienne	



► 3. STRUCTURE

Descriptif général & qualité architecturale

- Structure en béton armé avec murs porteurs en maçonnerie traditionnelle.
- Les planchers sont réalisés en dalles pleines de béton.

Analyse qualité architecturale



Caractéristiques constructives et matériaux

Type de fondation	Cave
Type de façades	Béton
Type de plancher	Béton
Type de refends	Béton
Type de toiture	Charpente bois recouverte de zinc

Entretien général et désordres

Fissures de nombreux jambages de fenêtres



Caractéristiques constructives et matériaux / Type de toiture
Charpente bois recouverte de zinc



Entretien général et désordres /
Fissures de nombreux jambages de fenêtres



► 4. TOITURE

Descriptif général & qualité architecturale

Toiture recouverte de zinc. De nombreuses réparations ont déjà été effectuées, et son état actuel est fortement dégradé.

Analyse qualité architecturale



Caractéristiques des matériaux existants

Etanchéité / revêtement	La toiture a plus de 60ans, elle montre de nombreux signes de fatigue et a été reprise à différents endroits. Zinc
Isolant	Isolation thermique faible, laine de verre posée il y a 40 ans. Isolant constaté
Dalle ou charpente	Dalle Charpente bois

Eaux pluviales

Caractéristiques description	Sur le pignon Ouest, des descentes en zinc sont installées à l'extérieur pour le drainage des eaux pluviales. Le système est indépendant et permet de séparer les eaux usées des eaux pluviales, avec des tuyaux intégrés dans les parties communes des bâtiments.
Colonnes dans les logements	Le réseau est unitaire dans les logements. Plusieurs conduites ont été renouvelées récemment. Aucune anomalie ni dégradation des installations n'a été constatée lors de l'inspection sur place.

Entretien général et désordres

Accumulation de feuilles dans les gouttières : Les feuilles mortes provenant des arbres environnants obstruent régulièrement les gouttières, augmentant le risque de débordement et de dommages aux façades en cas de fortes pluies.

Infiltrations au niveau des raccords de toiture : Les raccords entre la toiture et les éléments saillants, tels que les lucarnes, présentent des signes de faiblesse. Ces zones nécessitent une intervention rapide pour éviter des infiltrations récurrentes.

Priorités recommandations de travaux

Urgent

Remplacement de la toiture + isolation pour se conformer aux normes RT2025.



Eaux pluviales / Caractéristiques description

Sur le pignon Ouest, des descentes en zinc sont installées à l'extérieur pour le drainage des eaux pluviales. Le système est indépendant et permet de séparer les eaux usées des eaux pluviales, avec des tuyaux intégrés dans les parties communes des bâtiments.



Eaux pluviales / Colonnes dans les logements

Le réseau est unitaire dans les logements. Plusieurs conduites ont été renouvelées récemment. Aucune anomalie ni dégradation des installations n'a été constatée lors de l'inspection sur place.



Entretien général et désordres /

Accumulation de feuilles dans les gouttières : Les feuilles mortes provenant des arbres environnants obstruent régulièrement les gouttières, augmentant le risque de débordement et de dommages aux façades en cas de fortes pluies.



Entretien général et désordres /

Infiltrations au niveau des raccords de toiture : Les raccords entre la toiture et les éléments saillants, tels que les lucarnes, présentent des signes de faiblesse. Ces zones nécessitent une intervention rapide pour éviter des infiltrations récurrentes.



► 5. FAÇADES IMMEUBLE (1)

Descriptif général & qualité architecturale

Façades enduites de crépi avec des parties en briques apparentes. Craquelures superficielles sur les murs exposés plein sud

Analyse qualité architecturale



Caractéristiques des matériaux existants

Enduit / revêtement	Murs béton recouvert de pierres de parement.
Matériaux porteurs	Béton
Isolant int.ou ext.	Sans isolation constatée

Ferronneries

Caractéristiques description

Rambardes de balcon en état correct.

Eaux pluviales

Caractéristiques description	Unitaire
------------------------------	----------

Entretien général et désordres

- Les joints d'étanchéité des fenêtres extérieures qui se détériorent
- Les éclairages des parties communes dysfonctionnels ou endommagés

Priorités recommandations de travaux

Moyen terme

Projet d'isolation par l'extérieur.



Caractéristiques des matériaux existants / Enduit / revêtement

Murs béton recouvert de pierres de parement.



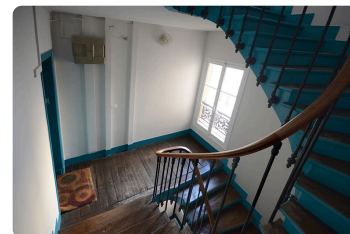
Ferronneries /

Rambardes de balcon en état correct.



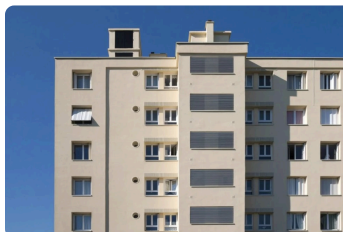
Entretien général et désordres /

Les joints d'étanchéité des fenêtres extérieures qui se détériorent



Entretien général et désordres /

Les éclairages des parties communes dysfonctionnels ou endommagés



► 6. FAÇADES IMMEUBLE (2)

Descriptif général & qualité architecturale

Caractéristiques des matériaux existants

Enduit / revêtement

Matériaux porteurs

Isolant int.ou ext.

Ferronneries

Caractéristiques
description

Eaux pluviales

Caractéristiques
description

► 7. PIGNONS

Descriptif général & qualité architecturale

Caractéristiques des matériaux existants

Enduit / revêtement

Matériaux porteurs

Isolant int.ou ext.

Ferronneries

Caractéristiques
description

Eaux pluviales

Caractéristiques
description

► 8. FENÊTRES ET OCCULTATIONS PARTIES PRIVATIVES

Descriptif général & qualité architecturale

Analyse qualité architecturale



Caractéristique des portes palières

Matériaux Pvc principalement

Confort été existant

Volets/stores Volets Persiennes

Volets/stores Persiennes métalliques rouillés et à repeindre.

Entretien général et désordres

Voies globalement en états

Priorités recommandations de travaux

Court terme

Remplacement menuiserie par double vitrage.



Confort été existant / Volets/stores

Persiennes métalliques rouillés et à repeindre.

► 9. CAVES

Descriptif général & qualité architecturale

Description

Caves saines



Analyse qualité architecturale



Caractéristiques techniques des caves ou sous sols

Structure, revêtements	Béton
Usages	Stockage Local technique

Caractéristiques thermiques local non chauffe

Locaux non chauffés

Accès - escalier, portes...

Accès extérieur Escaliers

Installation électrique - éclairages, etc...

Bouton poussoir/ tempo

Cloisonnement / caves individuelles, boxes

Parpaing

Ventilation

Ventilation naturelle

Priorités recommandations de travaux

Urgent

Nettoyage cuve à fuel

Moyen terme

Remplacement chaudière au fuel par chaudière au gaz.



Accès - escalier, portes... /



Ventilation /



Priorités recommandations de travaux /

Nettoyage cuve à fuel

► 10. STATIONNEMENT

Descriptif général & qualité architecturale

Stationnement sous-terrain

Analyse qualité architecturale



Caractéristiques techniques

Structure, revêtements	Enrobé
Usages	Stationnement

Accès - véhicules/piétons

Portail motorisé pour accès véhicules

Installation électrique - éclairages, etc...

Ventilation / désenfumage

Entretien général et désordres

Marquages au sol à refaire.
Eclairage à revoir, trop faible.

Priorités recommandations de travaux

Revoir l'éclairage et les tracés au sol du parking sous terrain.



Caractéristiques techniques /
Structure, revêtements
Enrobé



Accès - véhicules/piétons /
Portail motorisé pour accès
véhicules



Entretien général et désordres /
Marquages au sol à refaire.
Eclairage à revoir, trop faible.

► 11. VENTILATION

Descriptif général & qualité architecturale



Analyse qualité architecturale

Matériaux et caractéristiques

Type de conduit (indiv, coll shunt)	Ventilation naturelle, conduits individuels
--	---

Présence de chaudière gaz

Tirage naturel ou vmc gaz ?	Pas d'installation gaz dans les logements.
--------------------------------	--

Descriptif existant et problématique rénovation	Des entrées d'air sont présentes dans les murs extérieurs des pièces humides. Cependant, dans de nombreux logements, ces entrées ont été obstruées. L'extraction de l'air s'effectue naturellement grâce à une colonne dédiée dans chaque pièce humide. Toutefois, lors du remplacement des fenêtres par des modèles plus étanches, la ventilation naturelle peut devenir insuffisante, surtout si les entrées d'air sont bloquées. Cette situation peut favoriser l'apparition d'humidité. Des traces d'humidité ont d'ailleurs été observées dans certains logements, probablement en raison de problèmes de ventilation.
---	---

Présence conduits de fumées

Description, atouts et
contraintes

Entretien général et désordres

Il est possible que la ventilation naturelle ne soit pas assez efficace

Priorités recommandations de travaux

Court terme

Installation d'une Ventilation Mécanique Contrôlée

► 12. EAU FROIDE

Descriptif général & qualité architecturale

Matériaux et caractéristiques

Canalisation au niveau adduction	PE
Colonnes montantes	Acier
Canalisation distribution individuelle	Acier majoritairement
Traversées planchers / gaines techniques	

Abonnement - compteur général

Descriptif	Compteur d'eau général localisé au sous-sol
Compteurs divisionnaires	

Accessibilité au plomb

Etat du risque/ état des matériaux des canalisations	Pas de diagnostic plomb transmis Pas de plomb observé
Si possible : date des derniers contrôles et teneur en plomb relevée	

Cas spécifique si plusieurs colonnes par étage

Problématiques à décrire et solutions techniques

Traversées de planchers et gaines techniques

Caractéristiques, matériaux, accessibilité



Abonnement - compteur général / Descriptif

Compteur d'eau général localisé au sous-sol

► 13. EVACUATION EU / EV / EP

Descriptif général & qualité architecturale

Matériaux et caractéristiques

Canalisation des chutes et diamètre (EU/EV)	Fonte
Type de raccord	Emboitement
Chutes dans gaines techniques ou pas	
Séparation des fluides ou mélange avec EP	Réseau unitaire : mélange des eaux usées et des eaux de pluies
Type et emplacement du collecteur	Collecteur principal enterré à l'angle Nord Est

Si plusieurs bâtiments

Descriptif sommaire de l'organisation générale des réseaux

Gaine technique

Caractéristiques, matériaux, accessibilité

Priorités recommandations de travaux

Bâtiment Principal : Remplacement des réseaux enterrés



► 14. ELECTRICITÉ

Descriptif général & qualité architecturale

Les colonnes ont été reprises en 1998.

Analyse qualité architecturale



Caractéristiques technique alimentation générale

Colonne montante Colonne présente

Point de livraison

Caractéristiques installations parties communes

Descriptif sommaire de l'organisation générale des réseaux Gaines techniques sur chaque palier

Situation des colonnes dans appartements

Pour quelle alimentation / usages

Compteur

Tableau électrique

Organes de sécurité

Equipements

Caractéristiques des éclairages parties communes

Luminosité, détecteurs, interrupteurs, minuterie Détecteurs Minuterie

Caractéristiques des gaines techniques

Matériaux, emplacement, recoupement des planchers Gaines maçonnées

Priorités recommandations de travaux

Urgent

Remplacement éclairages extérieurs + parties commune par LED



Caractéristiques technique alimentation générale / Colonne montante

► 15. GAZ

Descriptif général & qualité architecturale

Analyse qualité architecturale



Caractéristiques technique alimentation générale

Colonne montante Colonne dans les gaines palières

Point de livraison

Emplacement

Caractéristiques installations parties communes

Pour alimenter la chaufferie Le réseau de gaz passe par la cave pour alimenter la chaufferie. La canalisation, facilement reconnaissable, est de couleur jaune.

Compteur

Organes de coupures et de sécurité

Détendeur

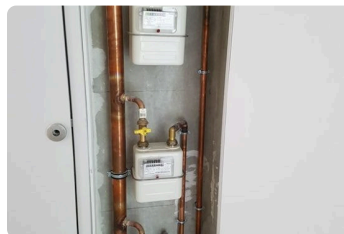
Emplacement

Caractéristiques des gaines techniques

Pour quelle alimentation / usages

Emplacement

Ventilation



Caractéristiques technique alimentation générale / Colonne montante

Colonne dans les gaines palières



Caractéristiques installations parties communes / Pour alimenter la chaufferie

Le réseau de gaz passe par la cave pour alimenter la chaufferie. La canalisation, facilement reconnaissable, est de couleur jaune.



Caractéristiques installations parties communes / Organes de coupures et de sécurité

► 16. PRODUCTION CHAUFFAGE / ECS - COLLECTIVE

Descriptif général & qualité architecturale

La chaufferie collective est dédiée exclusivement au chauffage. La production d'eau chaude sanitaire est assurée de manière individuelle, principalement à l'aide de chauffe-eau électriques.

Analyse qualité architecturale



Energie

Type gaz

Caractéristiques du système de production

Chaudière

Type de production ECS et comptage EFR

Semi instantanée

Régulation

Sonde de T° ext

Vanne de réglage
pied de colonne

Caractéristiques des émetteurs

Décrire la ou les typologies Radiateurs

Régulation émetteurs

Type de robinets

Organe de distribution

pompe à débit fixe ou variable

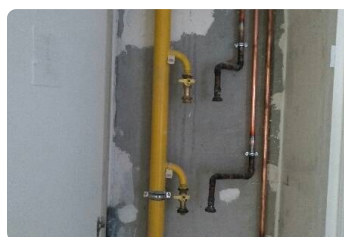
Priorités recommandations de travaux

Court terme

Remplacement chauffe-eau électriques par des thermodynamique (dans appartement > 70m2)



Energie / Type



► 17. CIRCULATIONS INTÉRIEURES - HORIZONTALES

Descriptif général & qualité architecturale

Analyse qualité architecturale



Caractéristiques techniques des halls, couloirs, etc.

Revêtements

Boîtes aux lettres

Caractéristiques thermiques

Locaux chauffés ou pas

Confort d'été

Présence de matériaux à risque

Plomb, amiante, état des matériaux et du risque

Installations électriques et éclairages

Sécurisation

► 18. CIRCULATIONS INTÉRIEURES - VERTICALES

Descriptif général & qualité architecturale

Analyse qualité architecturale



Caractéristiques techniques des escaliers

Structure	Béton
Revêtements	Sol : PVC Mur : Toile de verre Plafond : peinture

Caractéristiques thermiques

Locaux chauffés ou pas	Locaux non chauffés
Confort d'été	

Présence de matériaux à risque

Plomb, amiante, état des matériaux et du risque

Sécurisation

Gardes corps

Portes et parois CF

Entretien général et désordres

Plinthes décollées et/ou abimées à plusieurs endroits dans les parties communes.



Entretien général et désordres /
Plinthes décollées et/ou abimées à plusieurs endroits dans les parties communes.



Entretien général et désordres /
Plinthes décollées et/ou abimées à plusieurs endroits dans les parties communes.

► 19. LOCAUX COMMUNS / LOCAL OM - VIDE ORDURES

Descriptif général & qualité architecturale

Analyse qualité architecturale



Caractéristiques techniques du local

Etat des lieux, revêtements, Carrelé au mur et au sol.

Caractéristiques techniques des gaines matériaux

Conteneurs

Taille nombre...

Contrat d'entretien

Date du dernier contrôle quinquenal et du prochain

Priorités recommandations de travaux

Urgent

Isolation du plafond de la cave



► 20. ESPACES EXTÉRIEURS / COUR, ESPACES VERTS...

Descriptif général & qualité architecturale

Les espaces extérieurs sont composés de chemin piétons de nombreux espaces végétalisés.

Analyse qualité architecturale



Caractéristiques des cours et espaces extérieurs

Dimensions	L'espace extérieur est d'environ 4800m2.
Matériaux de sol	Enrobé
Plantations	Divers parterres et espace gazonnés.

Cheminements piétons

Escaliers d'accès aux jardins privés.

Matériaux

Accessibilité

Plantations

Eclairages extérieurs

Caractéristiques, emplacements, réseau

Eaux pluviales et caniveaux

EP Diam 100

Contrat d'entretien

Date du dernier contrôle quinquenal et du prochain

Entretien général et désordres

Enrobé fissurée à divers endroit

Murets fissurés

Priorités recommandations de travaux

Réfection des murets

Réfection de l'enrobée



Caractéristiques des cours et espaces extérieurs / Matériaux de sol



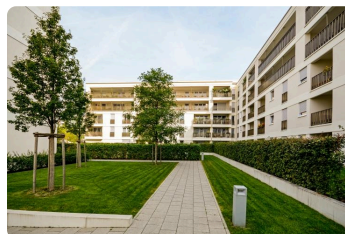
Caractéristiques des cours et espaces extérieurs / Plantations
Divers parterres et espace gazonnés.



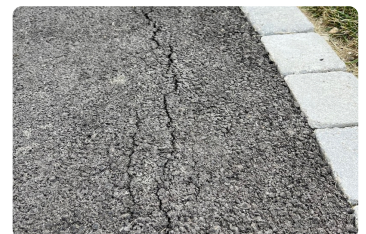
Caractéristiques des cours et espaces extérieurs / Plantations
Divers parterres et espace gazonnés.



Cheminements piétons / Plantations



Cheminements piétons / Plantations



Entretien général et désordres / Enrobé fissurée à divers endroit



Entretien général et désordres / Murets fissurés

► 21. ASCENSEURS

Descriptif général & qualité architecturale

3 cages d'ascenseur ont été intégrées au bâtiment.
Ces ascenseurs desservent tous les étages principaux, à l'exception de la cage C, qui ne s'arrête qu'aux niveaux supérieurs.
Les cabines d'ascenseur sont en très bon état.

Analyse qualité architecturale



Interphone et digicode

Type Visiophones

Ancienneté

Maintenance

Mise aux normes
légal

Accessibilité PMR et VE

Accès - palier
/bouton d'appel /
platine de commande
/ diamètre 130 ou
150

Cabines

Descriptif, type,
dimensions.... Cabines 3 personnes, 250kg maximum.

Travaux

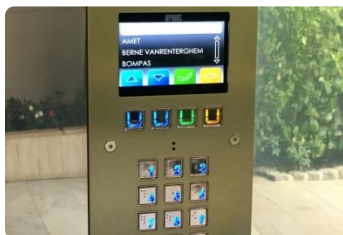
Tableau électrique

Accès

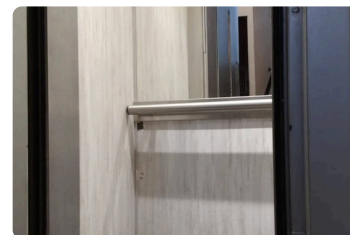
Extincteur, local
machine Sous-sols et paliers d'étages.

Contrat d'entretien

Date du dernier
contrôle quinquenal
et du prochain



Interphone et digicode / Type
Visiophones



Cabines / Descriptif, type,
dimensions....

Cabines 3 personnes, 250kg
maximum.



Travaux / Extincteur, local machine
Sous-sols et paliers d'étages.



Travaux / Extincteur, local machine
Sous-sols et paliers d'étages.

► 22. SÉCURITÉ INCENDIE

Descriptif général & qualité architecturale

Famille et type

Famille 1,2,3,4 ou IGH ou IMH 3ème famille logement collectif

Caractéristiques CF ou PF des locaux

Communs à risque Chauffage
Local poubelles

Par type de local

Colonne sèche / extraction de fumée contrat d'entretien

Description, types, dimensions Dispositif de désenfumage des cages d'escaliers observés

Pertinence

Accès pompiers

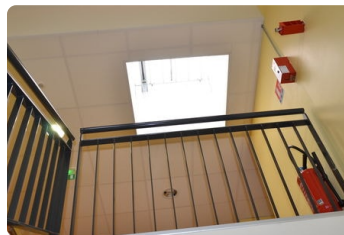
Voie échelle, voie engins

Réglementation spécifique IMH /IGH

Réglementation

Contrat d'entretien

Date du dernier contrôle quinquenal et du prochain



Colonne sèche / extraction de fumée contrat d'entretien / Description, types, dimensions

Dispositif de désenfumage des cages d'escaliers observés

TOUTES LES PHOTOS

1.6



1.14



1.200



1.201



1.21



1.202



1.204



1.205



1.206



1.207



1.208



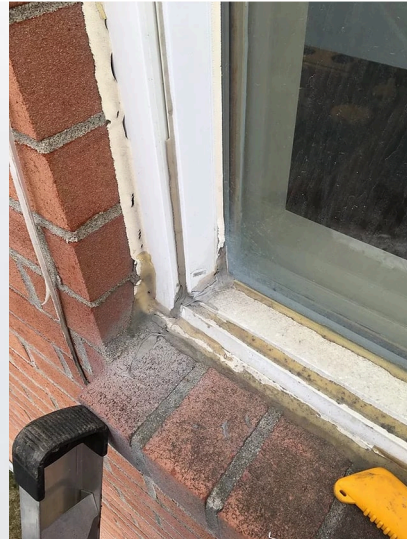
1.25



1.210



1.211



1.212



1.213



1.213



1.54



1.61



1.64



1.215



1.67



1.216



1.217



1.85



1.222



1.102



1.114



1.117



1.119



1.128



1.223



1.223



1.224



1.224



1.225



1.168



1.169



1.169



1.173



1.173



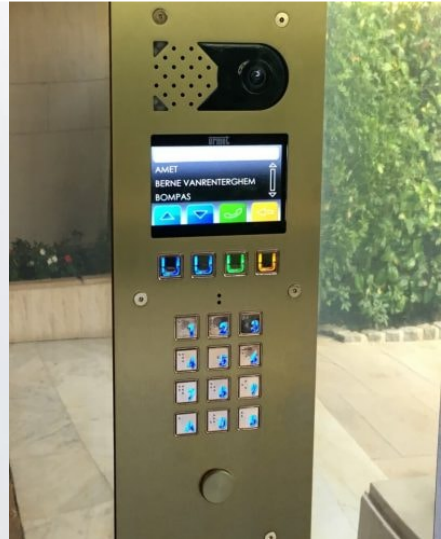
1.226



1.227



1.179



1.184



1.187



1.187



1.195

