

PROJET DE RESTAURATION DE L'IMMEUBLE

51 RUE DU CANAL A BEAUTOR

Descriptif de l'immeuble dans son état actuel

Adresse : 51 rue du Canal 02800 BEAUTOR

Nature de l'immeuble : Habitation individuelle mitoyenne

Gabarit : R+1 + combles non aménagés

Occupation : Vacant depuis septembre 2019 (précédemment logement locatif, identifié en non-décence).

Référence cadastrale : 000 AL 143

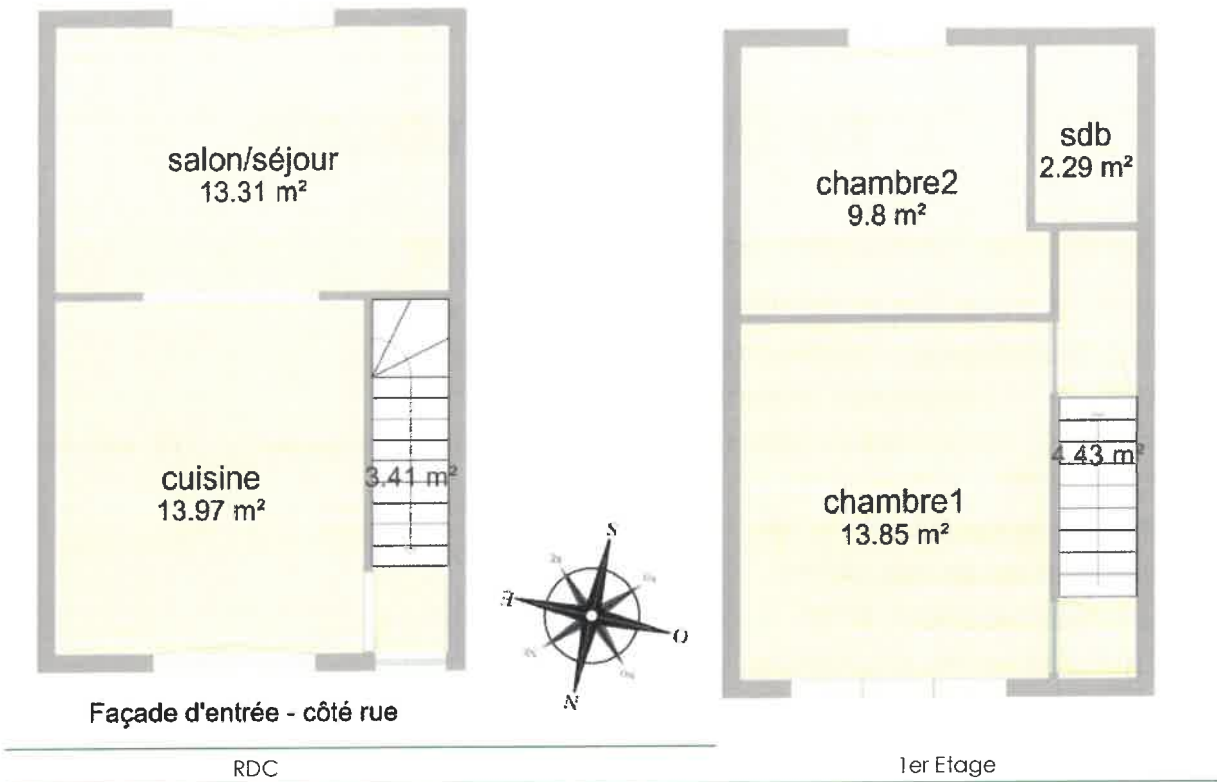
Superficie de la parcelle : 360 m²

Superficie du logement : 61 m²

Noms et adresses des propriétaires :

M. LAHARI Omar	01 impasse Lionel Lefevre	02700 TERGNIER
M. LAHRARI Ahmed	12 rue des Glycines	02800 BEAUTOR
M. LAHRARI Abdellatif	07 rue Eugène Henaff	93200 ST DENIS
Mme RBAA Zahra	04 Hay El Massaoudia	TAZA
M. LAHRARI Abdelkrim	Douar Ibel Halfa	TAZA

Plan du logement



2

Etat intérieur de l'immeuble

L'ouverture de la porte d'entrée se fait difficilement car elle semble mal posée. L'installation électrique est en mauvais état et présente un danger pour les occupants, notamment dans la salle de bain où les fils électriques du luminaire sont volants. La chaudière fioul présente des dysfonctionnements, ce qui obligeait la locataire à utiliser un chauffage d'appoint au pétrole, qui présente un danger dans le cas d'absence de ventilations basses. Le WC, situé dans la salle de bain dysfonctionne, le WC situé à la cave est inutilisable car bouché. De plus, la fosse septique n'est pas entretenue. Le logement présente une très grande humidité : les chambres et la salle de bain présentent de l'humidité et des moisissures sur le bas des murs et sur les plafonds. L'humidité de la salle de bain se répercute sur le séjour dont le papier peint se décolle. L'escalier menant à la cave et donc à l'arrière de la maison est dangereux.

L'un des propriétaires avaient entrepris, depuis plusieurs années, des travaux dans les combles sans apporter d'explication à la locataire sur l'orientation de ces travaux (isolation ou aménagement ?). Ceux-ci n'ont jamais été terminés.

Etat extérieur de l'immeuble

Les fenêtres de l'étage ne disposent pas de garde-corps : la locataire avait donc été contrainte d'enlever les poignées des fenêtres afin d'éviter tout risque de chute pour ses enfants. Les abords (avant et arrière) de l'immeuble ne sont pas entretenus : les clôtures ne sont pas uniformes, les dalles bétons sont dégradées. Le mur de façade extérieure, cimenté en RdeCh, présente une forte humidité et il est fortement dégradé. Le jardin n'est pas entretenu :

l'un des propriétaires y a entreposé des objets et encombrants, laissés pendant le temps de la location.

Etat d'entretien

Au vu des états intérieur et extérieur de l'immeuble, le logement présente un défaut d'entretien de longue date.

Projet de restauration

Le programme de travaux prescrits consiste à restaurer durablement la maison et à la remettre en bon état d'habitabilité suivant quatre postes de travaux : sanitaire, économies d'énergie, sécurité électrique et réfection des surfaces. Il comprend donc des travaux intérieurs et extérieurs.

3

Les travaux intérieurs prescrits par l'ORI sont :

- les travaux sanitaires et de plomberie : changement de chaudière (remplacement de la chaudière fioul par une chaudière gaz de ville) et remplacement des émetteurs, suppression du WC en sous-sol et réparation du WC à l'étage, installation d'une ventilation mécanique, vérification et nettoyage de la fosse septique, réaménagement de la salle de bain.
- les travaux d'électricité : réfection totale de l'installation et changement du compteur électrique.
- les travaux d'isolation : isolation du plancher des combles, isolation des murs de façade aux normes de la RT 2012.
- la remise en état des murs et plafonds : travaux de plâtrerie pour les parois humides et abîmées.
- la remise en état des sols : pose de nouveaux revêtements de sol au rez-de-chaussée et aux étages, ou remise en état de ceux-ci lorsque leur état actuel le permet.
- la remise en état ou remplacement de l'escalier menant à la cave et au jardin.

Les travaux extérieurs concernent :

- le remplacement ou la réparation de la porte d'entrée, mal posée, l'installation de garde-corps aux fenêtres de l'étage et du RDC en façade arrière, donnant sur le jardin, si celles-ci sont posées à une hauteur inférieure à 1m.
- le nettoyage de la façade avant et la remise en peinture de l'enduit.
- la dépose du ciment de la façade arrière en rez-de-chaussée, la façade sera ensuite rejointoyée ou enduite à la chaux en fonction de l'état des briques, afin d'éviter les infiltrations.
- le remplacement des menuiseries du sous-sol afin d'assurer une bonne étanchéité et la sécurité de la maison (accès en sous-sol par le jardin).
- la remise en état des abords immédiats (terrasses avant et arrière), réfection des dalles ciment ou aménagement vert.
- Le remplacement des clôtures mitoyennes et en front de rue.

Estimation des coûts de travaux par grands postes d'intervention

Les travaux intérieurs tels que décrits précédemment sont estimés comme suit :

Travaux	Prix HT moyen	Prix HT du projet
Chauffage/plomberie/sanitaires/ventilation		15 000 €
Remise en état des sols, des murs, des plafonds et de l'escalier menant à la cave		10 000 €
Travaux électriques	98 € / m ²	6 000 €
Travaux d'isolation	Murs : 60 € / m ² Combles : 40 € / m ²	4 000 €
Total des travaux intérieurs		35 000 €

Les travaux extérieurs tels que décrits précédemment sont estimés comme suit :

Travaux	Prix HT moyen	Prix HT du projet
Remplacement des menuiseries extérieures arrières + réparation de la porte d'entrée	800 € /menuiserie	3 200 €
Installation de garde-corps aux fenêtres de l'étage	250 €	800 €
Ravalement des façades avant (enduit) et arrière (déjointoiement-rejointoiement)	150€/m ²	7 500 €
Dallage des terrasses et remplacement des clôtures à l'avant de la maison		1 000 €
Total des travaux extérieurs		12 500 €

Total HT estimé de l'ensemble des travaux (hors aménagement des combles)		47 500 €
---	--	-----------------

Reportage photos

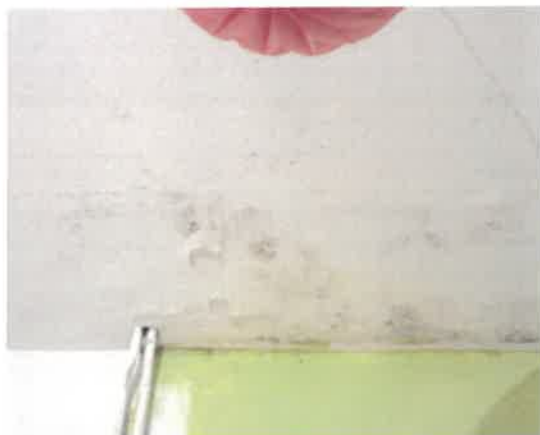
Séjour et salon



5

Chambres





Salle de bains

