

SDC Les Ormes
8 à 12 avenue Jean Moulin
13 rue des Ormes
93100 Montreuil

Représenté par
Atrium Gestion
Syndic de Copropriété
4 rue d'Argenson
75008 Paris

Montreuil, le 4 mars 2019

N° Affaire : 19-11

Résidence Les Ormes – 8 à 12 avenue Jean Moulin / 13 rue des Ormes 93100 Montreuil
Compte Rendu de Visite Diagnostic – sans Maitrise d'œuvre – du 18/02/2019



Ce document est confidentiel, réservé aux Copropriétaires et à leur Syndic.
Il n'engage notre responsabilité que sur les ouvrages que nous avons effectivement visités.
Ce document dresse des constats et préconisations sur différents points de fonctionnement rencontrés.
Il n'indique pas de coûts globaux des travaux ; ni de hiérarchie des interventions à définir dans le temps.
Il ne prend pas en compte les contraintes techniques et urbaines liées à la mise en place des préconisations.

LIEU DE LA VISITE

Une visite de la Résidence Les Ormes à Montreuil a été réalisée le 18/02/2019 par un architecte, en présence de Madame Jolly-Vallet, présidente du Syndicat des Copropriétaires.

Les parties suivantes ont été visitées :

- Voiries de circulation de la Résidence
- Accès Nord / avenue Jean Moulin
- Accès Sud / rue des Ormes ; et Zone de composte
- Zone de stationnements vélos centrale
- Pieds de la tour d'habitation à R+17 ; et façades des Rez-de-Chaussée
- Pieds des 3 immeubles d'habitation à R+3 ; R+4 & R+7 ; et façades des Rez-de-Chaussée
- Hall d'entrée de la tour d'habitation à R+17
- Local commun situé au Rez-de-Chaussée de la tour d'habitation à R+17
- Local poubelles de la tour d'habitation à R+17
- Hall d'entrée de l'immeuble d'habitation à R+4
- Local poubelles de l'immeuble d'habitation à R+4

OBJET DE LA VISITE

La visite diagnostic a pour but d'identifier une série de désordres mineurs ; de dysfonctionnements et de désagréments.

A/ TOUR D'HABITATION A R+17

1/ ACCES - TOUR D'HABITATION

Constat

- L'accès à la tour d'habitation n'est pas adapté aux personnes à mobilité réduite du fait de la configuration de l'escalier actuel, unique circulation verticale disponible.

Préconisation

- Création d'un ascenseur extérieur sécurisé et aux normes PMR ; à droite de l'embranchement actuel conservé.

2/ LOCAUX POUBELLES - TOUR D'HABITATION

Constats

Le local poubelle situé au Rez-de-chaussée de la tour présente des dangers et des désagréments :

- Danger lié à la possibilité d'un départ de feu émanant d'un conteneur.
- Danger lié à la propagation rapide du feu en cas de sinistre incendie.
- Désagrément lié à l'odeur dégagée par les ordures ménagères.
- Désagrément lié à la saleté véhiculée par les ordures ménagères.

Préconisations

- Il est proposé de déplacer le stockage des conteneurs à l'extérieur du bâtiment, dans l'espace actuellement occupé par la Zone de composte [Accès Sud / rue des Ormes] tout en conservant le composte dans ce même périmètre. Un accès à la zone devra être créé depuis la voirie (largeur de passage 5.00 mètres environ).
- D'autre part, il est conseillé de condamner les vides ordures et les colonnes attenantes.

Le local du Rez-de-chaussée de la tour ainsi libéré pourra accueillir les vélos et poussettes des résidents.

3/ LOCAL COMMUN SITUE AU RDC - TOUR D'HABITATION

Constats

- Le local commun du Rez-de-chaussée est condamné, n'étant pas aux normes d'évacuations en vigueur.
- Le local n'est pas utilisé.

Préconisations

- Création d'une issue de secours, sur la façade Est, à l'emplacement du châssis vitré actuel.
- Réappropriation de l'espace par l'ensemble des copropriétaires.

B/ TROIS IMMEUBLES D'HABITATION A R+3 ; R+4 & R+7

1/ ACCES – TROIS IMMEUBLES D'HABITATION

Constats

- Les menuiseries des baies vitrées et des portes vitrées sont vétustes et présentent des défauts d'étanchéité à l'air et à l'eau.
- Toutes les baies vitrées et des portes vitrées sont constituées de simples vitrages.

Préconisation

- Changement de l'ensemble des baies vitrées et des portes vitrées, à l'identique (concernant les dimensions de tous les ouvrages) par des menuiseries bois ou pvc avec double vitrage.

2/ LOCAUX POUBELLES – TROIS IMMEUBLES D'HABITATION

Constats

Les locaux poubelles situés aux 3 Rez-de-chaussée des 3 immeubles présentent des dangers et des désagréments :

- Danger lié à la possibilité d'un départ de feu émanant d'un conteneur.
- Danger lié à la propagation rapide du feu en cas de sinistre incendie.
- Désagrément liés à l'odeur dégagée par les ordures ménagères.
- Désagrément liés à la saleté véhiculée par les ordures ménagères.

Préconisations

- Il est proposé de déplacer le stockage des conteneurs à l'extérieur du bâtiment, sur un linéaire à créer le long du Pignon Nord de l'immeuble à R+7 ; et au delà de l'allée existante qui longe ce pignon. Cette zone de stockage est à aménager sur une emprise minimum à créer sur la butte Nord actuelle.
- D'autre part, il est conseillé de condamner les vides ordures et les colonnes attenantes.

Les locaux des Rez-de-chaussée des 3 immeubles ainsi libérés peuvent accueillir les vélos et poussettes des résidents.

3/ PIEDS D'IMMEUBLE – TROIS IMMEUBLES D'HABITATION

Constat

- Les gravillons prévus pour l'étanchéité des façades en pied d'immeuble sont gagnés par la terre et la végétation ; et n'assurent plus leur rôle.

Préconisation

- Effectuer l'entretien régulier des systèmes d'étanchéité gravillonnaires.

Rédacteur : Cyriaque Artières, architecte

Date de diffusion : le 4 mars 2019