

MAITRE D'OUVRAGE



OPERATION

95 – 99 RUE PIERRE DE MONTREUIL
93100 MONTREUIL



AUDIT TECHNIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

19 DECEMBRE 2013



SOMMAIRE

1. PRESENTATION DES OUVRAGES	1
1.1. PREAMBULE	1
1.2. DESCRIPTION DU SITE ET ACTIVITES ACTUELLES.....	1
1.3. HISTORIQUE DU SITE	2
2. DESCRIPTIF DES BATIMENTS	3
2.1. BATIMENT A.....	4
2.2. BATIMENT A4.....	4
2.3. BATIMENT A3.....	4
2.4. BATIMENT A2.....	5
2.5. BATIMENT A1.....	8
3. BÂTIMENT A – pathologie et desordres constatés	9
3.1. PATHOLOGIE GENERALE.....	9
3.2. BATIMENT A4.....	9
3.3. BATIMENT A3.....	10
3.4. BATIMENT A2.....	11
3.4.1. Façade Ouest	12
3.5. BATIMENT A1.....	13
4. BÂTIMENT A – SECURITE INCENDIE	14
4.1. TEXTES APPLICABLES	14
4.2. OBSERVATIONS SUR LA BÂTIMENT A	14
5. BÂTIMENT B	24
5.1. BATIMENT B1.....	25
5.1. BATIMENT B2.....	26
6. BÂTIMENT C	29
6.1. BATIMENT C1 / C2.....	29
6.1.1. Bâtiment C1	29
6.1.2. Bâtiment C2 (en continuité du C1).....	30
7. BÂTIMENT D	32
8. BATIMENT E	34
8.1. Zone E1	34
8.2. Zone E2.....	36
8.3. Zone E3.....	37
8.4. Zone E4.....	37
9. BÂTIMENT F (EX VALDA)	48

10. BÂTIMENT F2	51
11. BÂTIMENT G	53
12. BÂTIMENTH	58
13. FLUIDES	61
13.1. GAZ	61
13.2. CHAUFFERIES	61
13.2.1. Bâtiment A1 (étage).....	61
13.2.2. Bâtiment F2	62
13.2.3. Bâtiment B (sous escalier).....	62
13.3. ELECTRICITE	63
13.4. RIA	63
13.5. DIVERS	63
SYNTHESE CONCLUSION	71

1. PRESENTATION DES OUVRAGES

1.1. PREAMBULE

Par bon de commande n°BET 2013/06 du 24/09/2013 l'EPF Ile de France a confié à NR Conseil la réalisation d'un audit technique de l'ensemble immobilier localisé au 95-99 rue Pierre de Montreuil – 93100 MONTREUIL.

Le site est repéré dans la basse MERIMEE, Inventaire Général du Patrimoine.

Liste des documents remis pour cette étude :

- 1) Extrait plan sécurité incendie EIF (2002)
- 2) Rapport vérification électrique établi par l'APAVE les 21/04/2010 et 16/03/2011
- 3) Diagnostic de sol établi par SITA REMEDIATION en juillet 2012
- 4) Plan situation (cadastre.gouv – 2012)
- 5) Extrait parcellaire du 25/04/2012
- 6) Extrait géomètre rétablissement de la limite AB du cabinet MACKRE

Localisation : le site est localisé 97/99 rue Pierre de Montreuil – 93100 MONTREUIL dans le quartier des Murs à Pêches et accessible rapidement depuis la A186 (autoroute A3).

1.2. DESCRIPTION DU SITE ET ACTIVITES ACTUELLES

La superficie globale des terrains est de 9 453 m². La zone d'étude de l'audit correspond aux parcelles cadastrées BZ245 (2 981 m²) et BZ 463 (6 472 m²).

L'activité d'EIF, installée sur le site depuis 1972 est la conception et la fabrication de filtres pour la préparation d'échantillon avant analyse. EIF a également exploité lesite pour des activités de fabrication de scies à bande et récupération de chiffons tissés et nontissés.

Le site se compose de 8 bâtiments principaux :

- Bât. A : bâtiment vide actuellement au rez-de-chaussée mais partiellement occupé par des bureaux à l'étage – ancien usage par EIF de bureaux, magasin, expédition, fabrication de scies à bande à l'étage,
- Bât. B : bâtiment vide actuellement au rez-de-chaussée mais partiellement occupé par des ateliers R&D d'EIF à l'étage– ancien usage par EIF de magasin,
- Bât. C et D : bâtiment vide actuellement à l'exception d'un magasin et d'un atelier de maintenance – ancien usage par EIF de stockage, magasin et atelier,
- Bât. E : bâtiment vide actuellement – usage ancien par EIF de stockage de balles de chiffons non tissés,
- Bât. F : bâtiment sous loué à une tierce société pour du stockage d'éléments de décors etd'aménagement(Ex bâtiment VALDA),
- Bâti. G : magasin et atelier d'EIF, R+1
- Bâti. H : bureaux d'EIF.

Une zone localisée à l'Est est en friche.

1.3. HISTORIQUE DU SITE

Le site à un passé industriel important :

- Permis de construire datant de 1905 (bâtiment A2)
- En 1926, les bâtiments A, B, C, D, E sont déjà construits
- En 1962, l'ensemble des bâtiments actuels sont présents (bâtiment H remplacé par le bâtiment actuel)

Date d'exploitation du site industriel :

- dès 1871 : MM. DUBOIS et JACOMET fondent une usine de nettoyage à sec avec utilisation de produits pour le dégraissage des cuirs,
- en 1893 : arrêté préfectoral d'autorisation du dégraissage des tissus par la benzine,
- en 1907 : MM. JOUVAULT et GUASTALLA sont autorisés pour le dépôt de 20 m³ de benzine (seulement 4 m³ depuis 1893),
- en 1927 : la société exploitante (VIVETTA) augmente le dépôt de benzine de 6 m³,
- en 1928 : la société exploitante (VIVETTA) déclare un garage de 5 à 20 véhicules alimentés par des liquides inflammables (station-service interne à l'entreprise ?),
- en 1962 : la société exploitante (VIVETTA) déclare un stockage souterrain de 40 et 15 m³ de liquide inflammable,
- en 1963 : la société exploitante (VIVETTA) déclare un stockage de 8 m³ de fioul et de 75 m³ de fioul lourd.
- en 1970 : l'établissement VIVETTA ferme.
- en 1991 : EIF exploite le site pour de la fabrication de chiffons d'essuyages, de gants de protections et d'outils lubrifiants.

EIF a repris le site en 1972, pour des activités de récupération de chiffons sans utilisation de produits chimiques.

VIVETTA a vendu l'ensemble immobilier à la SCI MD97 en 1974 sans la parcelle BZ245 (Bât. 1) alors occupée par une usine de fabrication de pastilles sous la marque VALDA. Cette parcelle sera intégrée à l'emprise EIF dans un second temps (fin des années 1970).

2. DESCRIPTIF DES BATIMENTS



2.1. BATIMENT A

Ce bâtiment, d'une emprise générale en forme rectangulaire d'environ 50,70m de longueur x 12,70m d'emprise générale, axé vers le nord, comporte une association successive de bâtis de facture différente et d'une chronologie successive de réalisations depuis la rue Pierre de Montreuil.

2.2. BATIMENT A4

Côté rue (Sud) : bâtiment A4 d'environ 6x10m d'emprise de type R+1, sur cave partielle. Ce bâtiment est probablement la première construction sur le site et était probablement à l'origine un logement.

Bâtiment en maçonnerie traditionnelle enduit plâtre extérieur, façade sur rue avec châssis vitrés en bois, grilles sur châssis à RDC

Couverture tuile sur charpente en façon de croupe, ensemble des planchers intérieurs en bois, escalier intérieur en bois.

2.3. BATIMENT A3

Emprise d'environ 13m x 12,70m de type R+1.

Bâtiment en maçonnerie de briques pleines en façade, linteaux métalliques au droit des bureaux façon de Bow Window.

Couverture par double terrassons de zinc (Est et Ouest), pan vertical, support de charpente en pan de bois en façade Est du bâtiment en bois, charpente bois et couverture tuiles.

Sur cet ensemble, présence de ventelles bois en aération du grenier.



Ossature intérieure par poteaux bois et poutres et bracon de liaison, plancher et escalier en bois, partiellement béton et acier (zone escalier accès A2)

Présence d'un vide de 0,20m sur 2 niveaux entre les bâtiments A3 et A2 côté Est.

Façade en brique et châssis extérieur en ciment armé à RDC et en métal à l'étage.

2.4. BATIMENT A2

Emprise d'environ 24m x 12,70m de type R+2.

Façade à l'origine en pan de fer et briques pleines.

Présence d'un monte-charge dont la cage a été réalisée ultérieurement (parpaing).

Structure porteuse des planchers béton réalisée par poutre maîtresse portant sur les poteaux en façade. Cette poutre en H et à âme pleine double cornière haute et basse rivetée, espacement entre poutre d'environ 5,70m, panne porteuse en H tous les 2,80m environ parallèlement aux façades supportant un plancher béton.



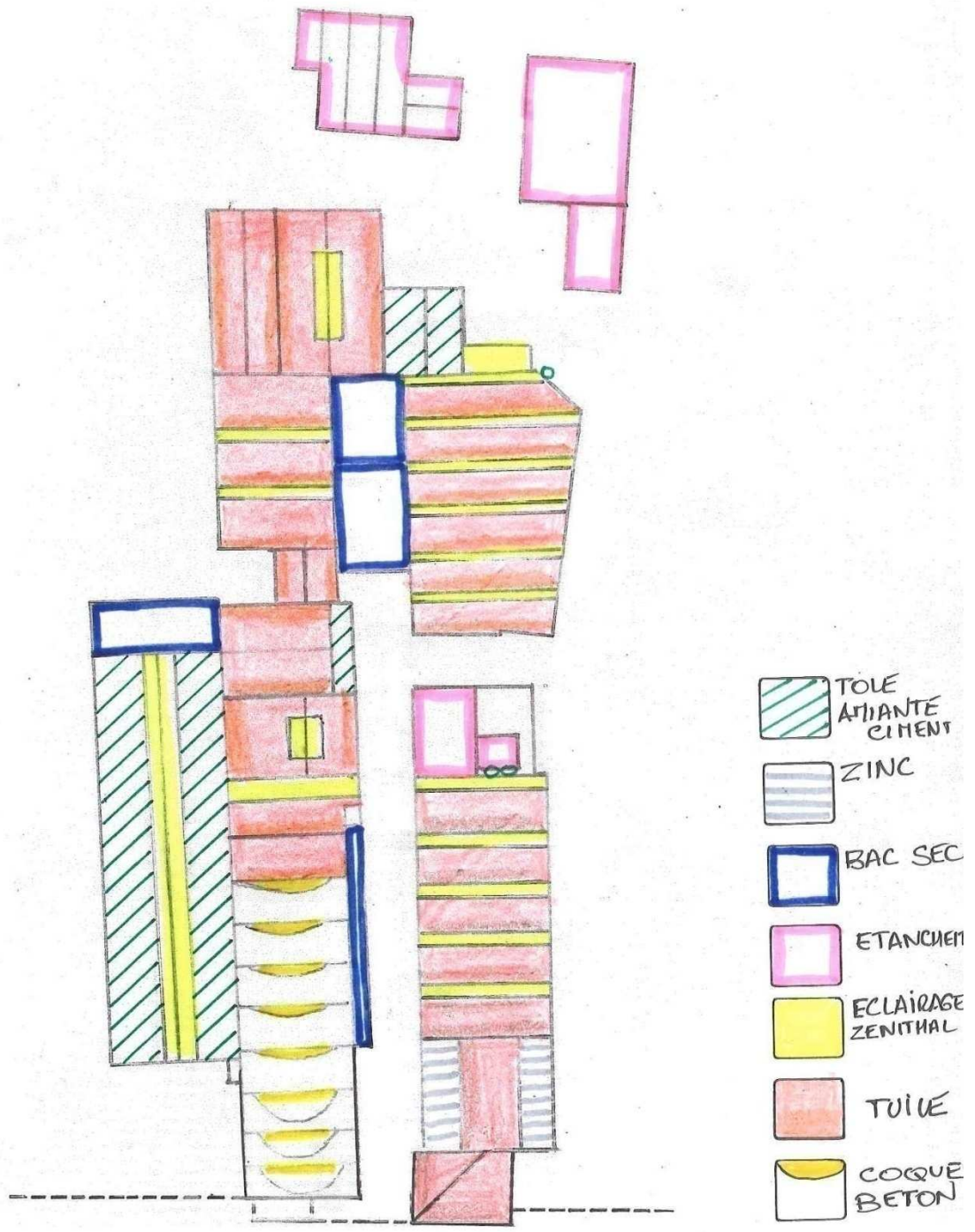
Châssis de façade métallique aux étages et en ciment moulé à RDC simple vitrage.

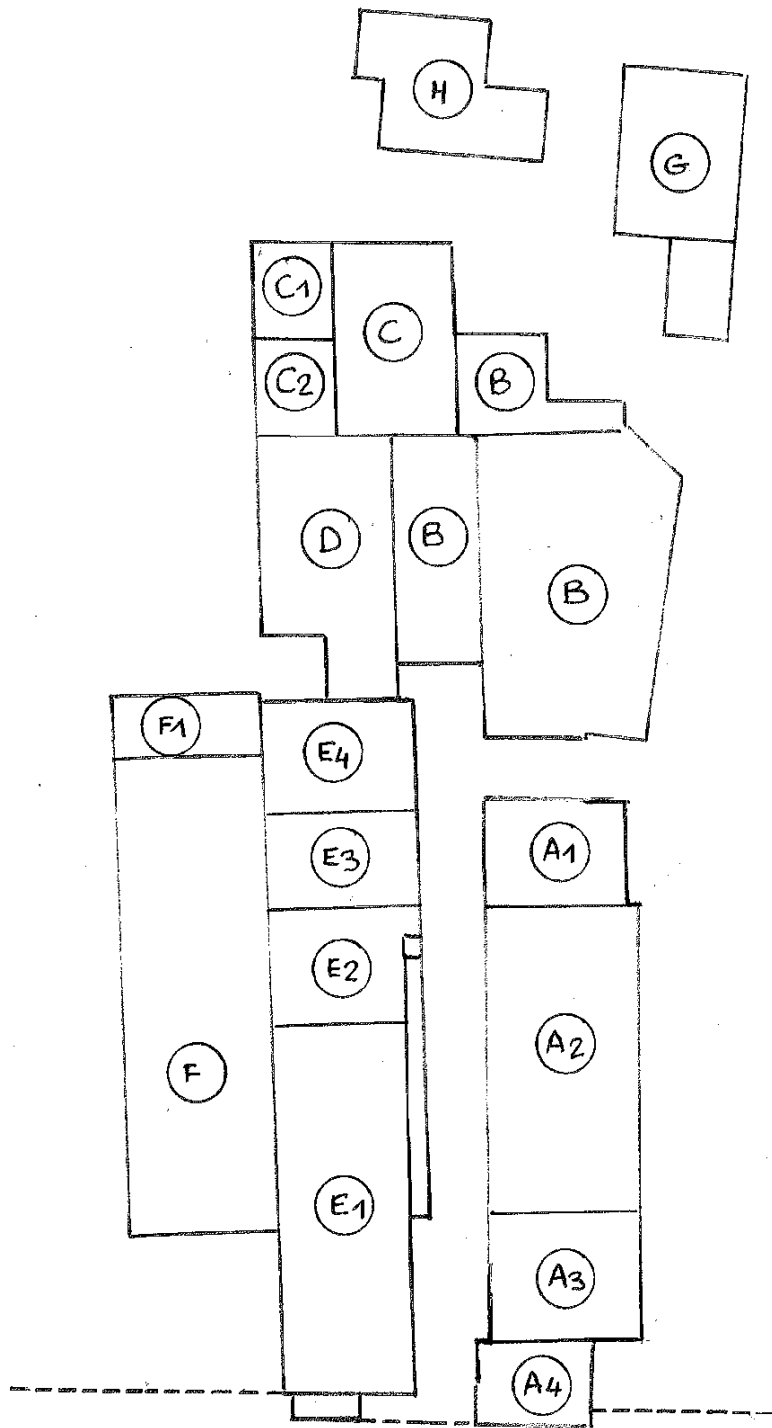
On trouve, localisées dans la zone Nord RDC, des poutres métalliques habillées de béton briques creuses enduit ciment, de même, la structure des sanitaires adjacents est en béton armé.

Le 2^{ème} étage à usage de bureaux, cantine, salle de réunion comporte un faux plafond sous les sheds avec une isolation thermique rapportée en laine de verre.

Sur les poutres treillis acier, réalisation d'un shed métallique avec face vitrée vers le nord et chéneaux métalliques traversant

TOITURE - COUVERTURE





Localisation et identification des bâtiments

2.5. BATIMENT A1

Celui-ci est de type R+1.

Terrasse partielle accessible par un escalier extérieur métallique et comporte :

- Un rez-de-chaussée
- Un dallage sur terre-plein
- Des façades porteuses en maçonnerie parpaing de mâchefer enduite
- Un plancher béton sur poutre centrale réalisée par poutrelle béton fermant caisson avec poutre en diagonale



- Etanchéité avec protection chape ciment au 1^{er} étage

A l'étage :

- Un local chaufferie (dissocié d'environ 30 cm avec le bâtiment A2) comportant un plancher terrasse en poutrelle métal, hourdis cérame et chape étanchéité auto protégée en surface

Un second local occupe la moitié Ouest de l'emprise du bâtiment avec une façade réalisée en briques pleine, un plancher haut béton armé et terrasse étanchée de type auto protégée en surface

Cette terrasse est accessible par échelle à crinoline un passage piéton sur étanchéité est marqué par barrières amovibles du commerce reliant une crinoline desservant l'issue de secours du 2^{ème} étage du local « cantine ».

Aucune protection de l'étanchéité n'a été réalisée sous les pieds de barrières

3. BÂTIMENT A – PATHOLOGIE ET DESORDRES CONSTATES

3.1. PATHOLOGIE GENERALE

- Absence de maintenance et entretien au niveau des façades : pans de fer corrodés, absence de rejointoiement des briques, briques dégradées et altérées
- Absence d'entretien des menuiseries métalliques oxydées
- vitrages manquants ou cassés
- façades maçonneries brique épaufrée
- épaufrures béton
- maçonneries diverses en remplacement

3.2. BATIMENT A4

- Présence latérale sur cour Est d'un ancien appentis avec déchet amiante et tôle amiante



- Décollement enduit pelliculaire sur enduit plâtre d'origine, constaté en façade
- Microfissuration en façade

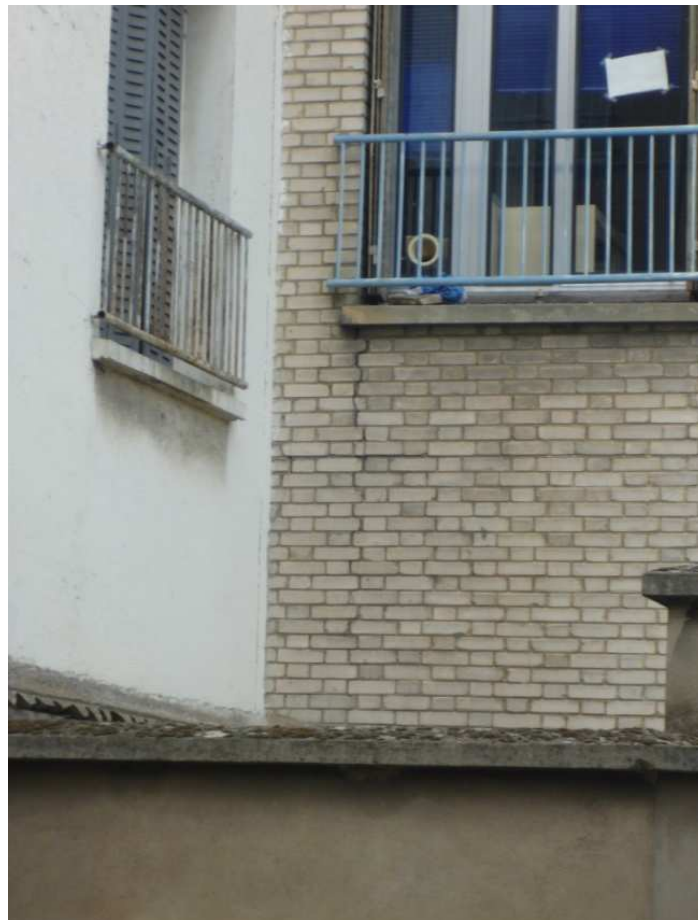


- Effondrement d'un plancher bois d'une pièce humide après dégradation des porteurs (Zone A4). Etalement du plancher sous pièce humide suite désordre du plancher



3.3. BATIMENT A3

- Fissuration façade brique au droit des allèges liée notamment à l'appareillage mis en place des briques





Présence d'attente acier sur pignon A3 côté rue (en partie haute)

3.4. BATIMENT A2

- Dé- jointoiment des panneaux extérieurs en brique avec jour depuis l'intérieur (1^{er} étage) nécessitera un enduit extérieur



- Nombreuses épaufrures béton des poutres et habillage des poteaux béton sur l'ensemble des façades Est / Ouest
- Dégradation des joints de briques et des briques
- Défaut d'étanchéité façade au droit des raccordements des maçonneries modifiées



3.4.1. Façade Ouest

- Au 1^{er} étage : déformation des châssis métalliques en acier avec poussée vers l'extérieur



- Plancher haut RDC A2 et A1 : la sous face béton s'est désagrégée à plusieurs endroits avec apparition des aciers (spectre)



3.5. BATIMENT A1

- Fissure en périmètre sous acrotère. Phénomène lié au comportement des dalles terrasses. Localisation : plancher haut RDC et 1^{er} étage



4. BÂTIMENT A – SECURITE INCENDIE

4.1. TEXTES APPLICABLES

- ✓ Arrêté du 5 août 1992 : prévention des incendies, désenfumage
- ✓ Arrêté du 4 novembre 1993 : signalisation de sécurité et santé au travail
- ✓ Arrêté du 31 mai 1994 : classement minimal des matériaux de revêtement des escaliers des lieux de travail
- ✓ Arrêté du 27 juin 1994 : accessibilité des lieux de travail aux personnes handicapées
- ✓ Décret du 31 mars 1992 modifié par le décret n°94-346 du 2 mai 1994, circulaire 95-07 du 14 avril 1995 (lieux de travail)

4.2. OBSERVATIONS SUR LA BÂTIMENT A

Plancher bas du 2^{ème} étage à plus de 8m (8,50m environ).

Les circulations verticales, notamment pour la zone A4, A3 et A2, ne comportent qu'une unité de passage (limitant l'accessibilité à 19 personnes pour les deux niveaux supérieurs).

Sortie de secours du 2^{ème} étage en pignon Nord par échelle à crinoline depuis le local cantine.

Escalier de sortie du 1^{er} étage en pignon Nord sur terrasse accessible zone A1.

Nous suggérons la mise en place d'un escalier extérieur dans l'angle nord-est desservant les deux étages dans le cas d'une mise en conformité

L'ensemble A3 (R+2), avec poutres et ossature métalliques apparentes, ne comporte pas de stabilité au feu au niveau des 1^{er} et 2^{ème} étages. Contrôle du niveau RDC au niveau de la protection réalisée.

Nécessité de désenfumage (RDC, 1^{er} et 2^{ème} étage et cage escalier). Possibilité de désenfumer par des châssis latéraux. (Dans ce cas il nous semble nécessaire de les remplacer)

Difficulté technique pour la réalisation du désenfumage pour le haut de l'escalier accès 2^{ème} étage.

Charpente métallique des sheds non visible et absence de recouplement du plénum de surface inférieure à 300 m². nécessitant une alarme incendie

BÂTIMENT A – FACADES



Vue cheminée pignon A2 (présence de conduits en amiante ciment)



Vues pignon étage A 1 et A2



Vue du bâtiment A2 façade Est



Vue liaison façade Est bâtiments A2 et A1



Vue bâtiment A3 façade Est



Liaison A4 – A3

BÂTIMENT A – FACADES OUEST



Liaison bâtiment A1 – A2 sur circulation centrale



Entrée sur bâtiment A4

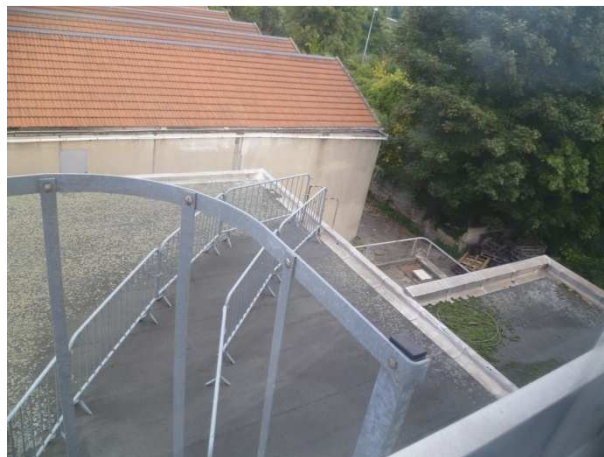


Entrée sur bureaux bâtiment A3 Bow Windows au 1er étage

BÂTIMENT A1



Vue intérieure RDC poutraison béton en "Diagonale"



Vue sur terrasse haute bâtiment A1 au droit crinoline de "Secours"



Terrasse plancher haut 1er étage présence de mousses en surface

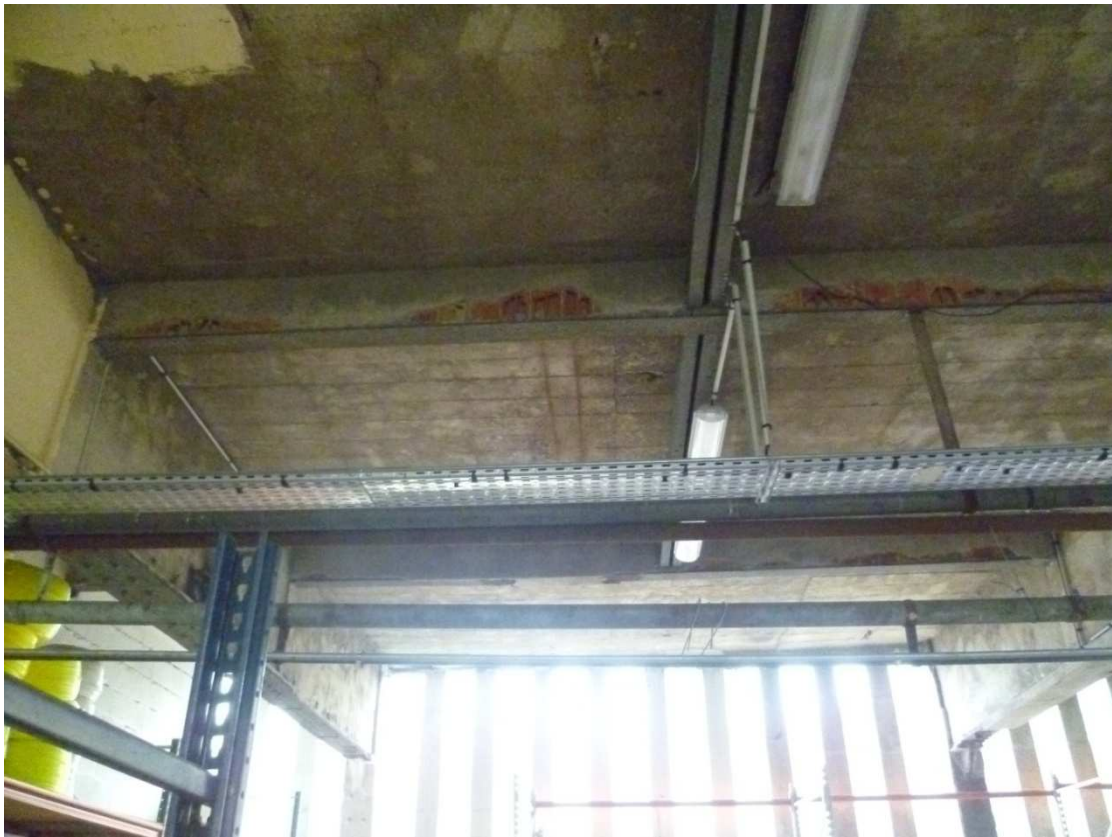
BÂTIMENT A2



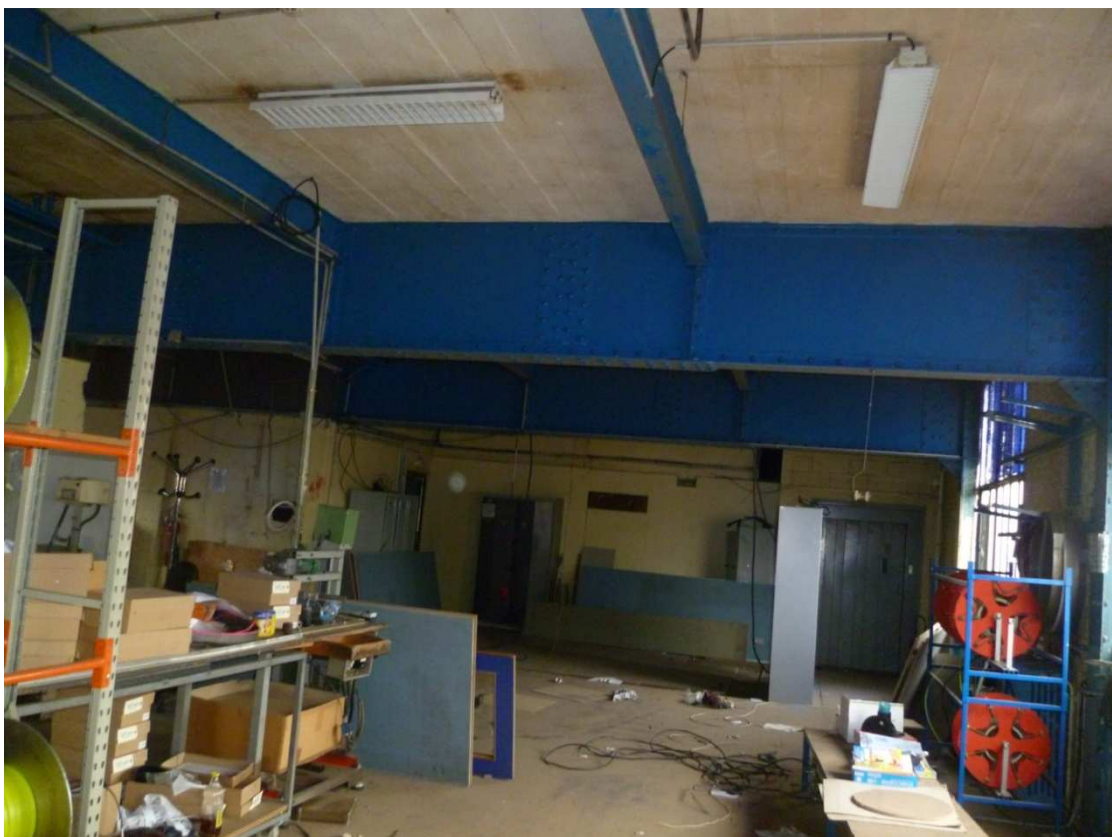
Vue sur grenier A3 et A4



Vue sur shed isolation sur plafond 2ème étage A2



RDC A2 protection incendie des poutres métalliques par briques enduit ou béton

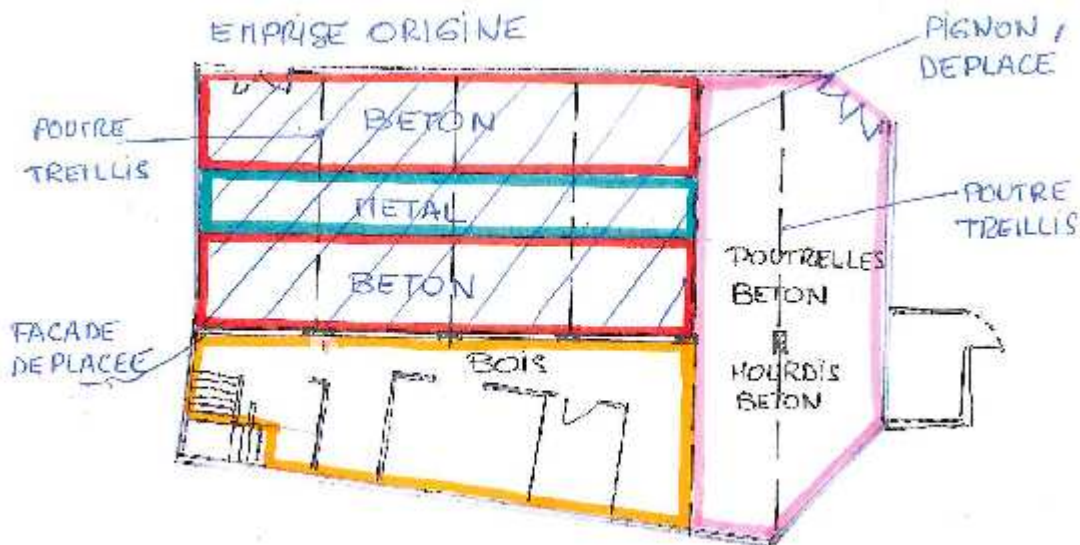


Vue générale plateau 1er étage A2



Habillage béton sur poutrelle métal coté pignon Nord 1er étage A2

5. BÂTIMENT B



Le bâtiment de type R+1 a la forme d'un polygone, emprise d'environ 25m de longueur, largeur de 11 à 15m.

Le bâtiment a été réalisé, à priori, en 3 phases de réalisation.

La première phase comportait un bâtiment à pans de fer et briques, une ossature métallique intérieure en poutres treillis acier avec une âme centrale par croisillons.

Le bâtiment de forme rectangulaire comporte une emprise d'environ 18,50m x 9,70m de type R+1.

Sur les poutres treillis, de la zone d'origine, on trouve deux planchers béton dans le sens de la longueur entrecoupés par un vide, occupé actuellement par un plancher métal.

La façade Est a été déplacée et réalisée par une façade en briques sur ossature béton.

Vraisemblablement, une nouvelle extension a été réalisée en repoussant vers le Nord le pignon et création d'un plancher béton poutrelle hourdis reposant sur une poutre treillis acier avec membrures en croisillon.



Un escalier de secours en béton va être réalisé hors du volume. Sous le palier de cet escalier, on trouve une chaufferie fioul alimentant le bâtiment B.

Les planchers périmétriques, complémentaires à ceux décrits précédemment, sont réalisés par une structure bois et plancher bois.

L'ensemble est couvert par une charpente métallique comportant six sheds partie éclairée au Nord et couverture en tuile céramique.

OBSERVATIONS CONCERNANT LA SECURITE INCENDIE :

Structure métallique en support des planchers et natures des planchers non conforme.

Présence à l'étage de faux plafonds au-dessous des sheds vitrés (absence de détection incendie dans le plenum).

Présence d'un second escalier en escalier de secours pour l'étage

5.1. BATIMENT B1

Localisé au Nord du bâtiment B, celui-ci accueille la descente d'escalier du bâtiment B.

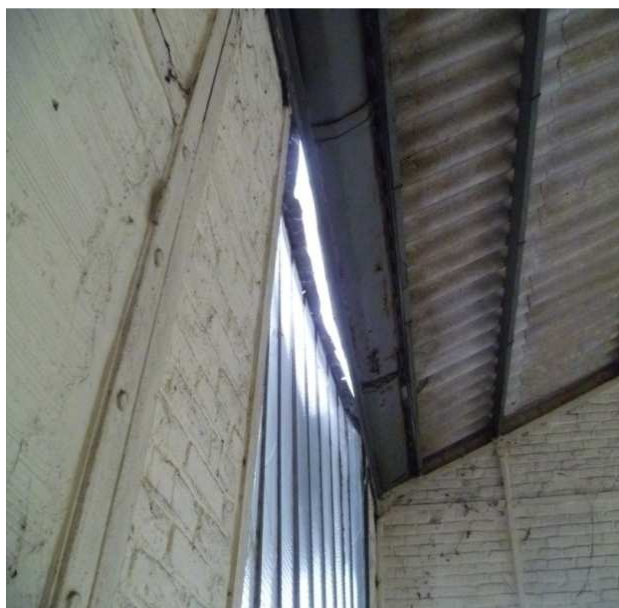
Dallage béton au sol.

Charpente en profil métallique du commerce.

Couverture en plaque ondulée en amiante ciment.

Parois périphériques en pan de fer avec briques et châssis vitré métallique.

Désordres : châssis métallique vitré contigu au bâtiment C déstabilisé en partie haute.



5.1. BATIMENT B2

Mise en place de la couverture de l'ancien passage entre le bâtiment B et D par une charpente pannes en profilés H scellés dans les façades des bâtiments A et B et couverture en bac acier sec et éclairage zénithal par plaque composite.



Fermeture en façade par porte lanière plastique de type LANATEC.

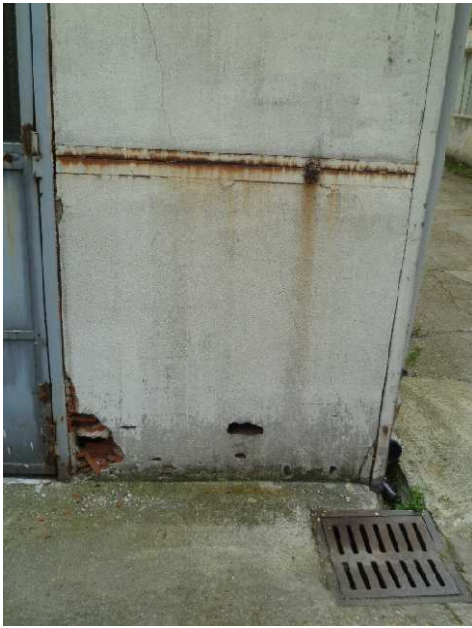
BÂTIMENT B



Shed de couverture tuile



Plancher haut RDC partiel en bois



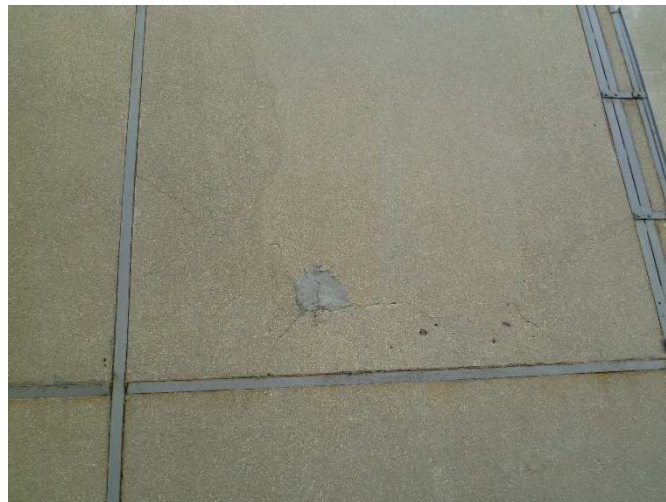
Shed 1er étage sous toiture



Porte fenêtre 1er étage sur corridor central sans barre de protection



Façade latérale Est



Pignon nord 1^{er} étage déformation mur simple brique suite à un choc intérieur

6. BÂTIMENT C

Emprise 13 m x 15,40m environ, localisé en prolongation du couloir central entre bâtiments.

Charpente métallique axe Nord / Sud avec en faitage une verrière recouverte de tuiles céramique mécaniques.

Façade en pan de fer avec remplissage briques châssis latéraux métalliques par profilé acier et remplissage verre armé.

Désordres : avec bâtiment B1 (voir précédemment) déstabilisation d'un châssis.



6.1. BATIMENT C1 / C2

Emprise 6,40m x 15,40m environ, localisé à l'Est du bâtiment C et contigu à celui-ci.

Charpente métallique axe Nord / Sud avec couverture double pente en tuiles céramique mécaniques.

6.1.1. Bâtiment C1

Le bâtiment comporte un étage plancher en poutre acier, poutrelle acier, plancher béton enrobant les poutrelles, accessible par un escalier en bois avec quart tournant.

Ce local est borgne et est équipé d'un sanitaire.

Façade en pan de fer avec briques de remplissage.

Double porte métallique et porte lamelles plastique LANATEC.

Présence, dans l'axe de la porte, d'un portique métallique pour rail métallique.

Présence à l'étage d'un accès extérieur sur façade Est.



Vue intérieure



Portique extérieur en pignon

6.1.2. **Bâtiment C2 (en continuité du C1)**

Accès par porte coulissante métallique façade Ouest.

Le local comporte un éclairage naturel par châssis métallique en profil acier remplissage verre.

Présence d'une mezzanine métallique à l'intérieur. Liaison avec le C1 dans le plénum



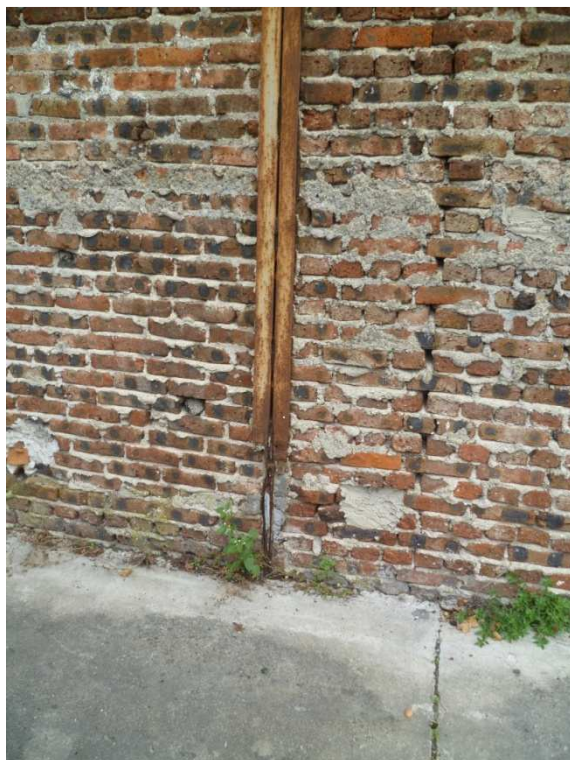
Pathologie désordres :

- 1- le mur contigu à l'atelier D présente une fissure liée au tassement des fondations.



Fissure à 45° depuis l'atelier D

- 2- désagrégation des briques et jointoiments



**Les montants des « pans de fer » ne descendent pas jusqu'aux fondations
Mauvaise stabilité de la maçonnerie (un seul rang de brique)**



Façade du « patio extérieur » complètement déstabilisée

7. BÂTIMENT D

Emprise 12m x 15m et appentis latéral de 6m x 5,60m.

Dallage béton au sol.

Façade pan de fer et briques.

Châssis latéraux sur passage ouvert et sur atrium.

La façade EST aveugle, un pan de façade a été enduit.

Charpente métallique pour shed par profil métallique avec poutre centrale.

Présence de tabatières sur le versant Nord de la couverture.

Couverture tuile cérame et chéneau.

Sous face en matériaux de type Isorel mou peint



Vue sur structure acier

L'appentis latéral possède une charpente accès Nord / Sud avec couverture tuile à deux pentes.



Vue sur appentis Sud

Pathologie :



Fissure avec l'atelier C2



Décollement sous face plafond



Descente de pluviale manquante en about de chéneau en pignon Est

8. BATIMENT E

Ce bâtiment comporte une emprise générale de 12m x 58m environ. Il est axé Nord / Sud et en parallèle au bâtiment A (bureaux – ateliers).

Il est de simple RDC et comporte, par addition, une série de bâtis d'époque et de type différent. Le bâti le plus ancien se trouvant au Sud depuis le rue Pierre de Montreuil.

8.1. ZONE E1

En pignon encastré dans le bâti, présence d'un local transformateur avec porte sur rue.

Dallage béton au sol.

Façades en briques appareillées.

En toiture, une série de coques béton en forme d'écailles avec éclairage zénithal orienté vers le Nord.

- ✓ 3 coques au Sud reposant sur 2 poteaux intermédiaires et les façades
- ✓ 5 coques vers le Nord reposant sur un poteau central

Ressaut de 20 cm environ au sol entre cette première partie et la suivante.

Les premières coques sont réalisées par « plan » de béton reposant sur un système de poutres. Les premiers poteaux sont en maçonnerie de briques. On trouve un lanterneau réalisé ultérieurement, les poutres ont été coupées sous l'emprise de ce lanterneau.



Les coques suivantes, visibles en toiture, ne sont plus apparentes en sous face. L'éclairage zénithal d'origine, de certaines coques a été supprimé.



Tympan des coques rebouché.

Au 2^{ème} plan toiture « ETERNIT » du bâtiment F et son shed central

Un plancher a été réalisé avec confortation par poutres IPN de façade à façade et repos central sur poteau. Certaines ont été doublées ou renforcées.

Une étanchéité a été mise partiellement sur les premières coques et en renforcement de chéneau peint bas par chape bitumineuse auto protégée par aluminium (Paxalumin)



Poteau doublé
Plancher en sous face coque et poutre profil métallique



Habillage métal sur poteau

Présence latérale d'un élargissement d'environ 2,50m sur la cour intérieure couvert par un bac sec métallique.

8.2. ZONE E2

Dallage béton.

Façades brique en pan de fer.

Charpente métallique par profil de commerce

Façon de shed avec éclairage zénithal.

Couverture tuile mécanique de bourgogne

Eclairage zénithal dans la pente de toiture par tôle ondulée plastique et partiellement sur le flan latéral Est.



Au premier plan, édicule qui monte en toiture.
Le toit double pente : zone E3

8.3. ZONE E3

Dallage béton.

Façade brique en pan de fer.

Charpente métallique désaxée avec double rempart de couverture tuile cérame.

Eclairage zénithal par verrière en faitage.

8.4. ZONE E4

Cette partie comporte, dans le plénum, des cuves métalliques vestiges liées à l'exploitation antérieure

Dallage béton.

Mur parpaing, toute hauteur, sur la partie Ouest (bâtiment F) avec protection extérieure par bardage bac sec métallique vertical.

Mur sur cour et pignon pan de fer avec brique creuse.



Conséquence d'un choc sur façade et montant métallique



Cuves de l'exploitation antérieures – Elargissement par auvent latéral



Au premier plan, couverture auvent en tôle « ETERNIT »

Pathologie :

- 1- Zone E1 – coques béton
 - ✓ Poussée des aciers dans les coques et les poutres
 - ✓ Poutre de soutien et acier apparent en cours de fragilisation



- ✓ Poussée au vide sous muret (première coque Nord) **sans poutre porteuse**



- 2- Zone E3 – coques béton
✓ Absence partiel d'entrait sur charpente





Coques béton partie centrale



Coque béton présence d'une étanchéité rapportée de type auto protégée aluminium



**Coques béton partie centrale bâtiment E vue sur auvent latéral en bac acier
Châssis latéraux obsolètes**



Liaison shed / coques béton présence de végétation, au deuxième plan couverture amiante du bâtiment F (ex VALDA) avec faitage vitré central



Vue sous face coque béton côté rue avec poutraison



Poutres en sous face dégradée au niveau de l'enrobage acier



Dégradation partie basse de la coque béton



La réalisation ultérieure du lanterneau a sectionné les poutres béton



Sous plancher en poutrelle métallique et hourdis sur IPN en renforcement de poutre (sur 3 trames zone centrale)



Renforcement tête de poteaux pour carrière métallique



Zone Nord bâtiment E cuves de l'ancienne exploitation



Poutraison centrale : entrain non continu en poutre basse



Charpente non continue au niveau des entrains



Vue générale côté Sud

9. BÂTIMENT F (EX VALDA)

Bâtiment localisé à l'Est du site. Celui-ci est de facture récente (année 1960 ?).

Emprise de 13m x 40m environ de longueur.

Charpente métallique par assemblage de profilé acier du commerce à entrain brisé et aisselier Portée 13m. Trame d'environ 5m.

Couverture en tôle ondulée amiante ciment avec verrière centrale en faitage.

Poteaux porteurs intégrés dans les façades en pan de fer avec remplissage en briques creuses peintes.



Châssis métallique fixe en profil acier avec simple vitrage sur la façade Est.

Deux portes latérales façades Est ont été rebouchées.

Descente pluviale sur façade Est avec rampement
Une entrée sur façade Est en pignon sur rue.

Portail coulissant métallique d'environ 4,50m de hauteur sur 3m.



Faux plafond intérieur sur ossature de type panneaux isolants sous face aluminium.

Quelques marques de plafond et présence de panneaux d'éclairage zénithal.



Deux rampes de fluo éclairent artificiellement cet entrepôt.

Présence d'un RIA au droit de l'accès latéral (non alimenté)



Deux aérothermes sont positionnés dans le volume



Raccordement spécifique électrique depuis coffret sur rue.

Présence d'un sanitaire en excroissance (pas d'alimentation en eau, ni en chauffage).

Pathologie :

Deux fuites en toiture signalées par les locataires.

10. BÂTIMENT F2

Cette partie en extension a été réalisée avec du profil tubulaire d'échafaudage.

Couverture bac acier sec, façade bac acier et profil plastique simple peau.

Local chaufferie en parpaings.



Le 1^{er} poteau métallique est en train de flamber

Flambement des poteaux métalliques et flèche sur entrain. Chaufferie en fond de pièce



BÂTIMENT F



Arrière chaufferie (bâtiment F2)



Bloc sanitaire

11. BÂTIMENT G

Bâtiment de type R+1 partiel. Ancien garage RDC attenant avec double porte.

Construction des années 1930 avec une corniche en périmètre sous acrotère, poutre et poteaux apparents en façade, ossature béton remplissage brique.

Poutre et poteaux porteurs en béton (RDC et étage).

Plancher sous toiture en béton avec poutrelles en sous face coulé en place.

Le plancher haut RDC du corps de bâtiment principal a été probablement réalisé en dalle béton sur hourdis béton avec sous face finie.

Châssis métallique en profil acier du commerce simple vitrage.



Vue générale



Pignon Nord



Poutre sous terrasse



Plancher haut RDC, poutre et poteau

Ouverture toute hauteur en façade au 1^{er} étage. Double chevêtre béton en limite de garage.



Poutrelle apparente en garage

Les ouvertures sur châssis Rdc ont été comblées partiellement par une maçonnerie en façade.

Etanchéité multicouche auto protégée en toiture.

Pathologie :

- 1- Une partie de l'habillage en relevé auto protégé aluminium a été dégradé (pigeons ou corbeaux)
- 2- Rejointoiement de briques dégradés



Vue latérale bâtiment G au premier plan - bâtiment H (type COUGNAUD)

Pignon bâtiment G



Sous face plancher terrasse (1er étage) poutre béton apparente



Plancher haut RDC repris par poutre béton



Châssis métallique façade Est rue



Chevêtre béton



Poutrelle béton "garage"

12. BÂTIMENTH

Bâtiment modulaire avec une emprise de 14m x 6m et de 12m x 6m.

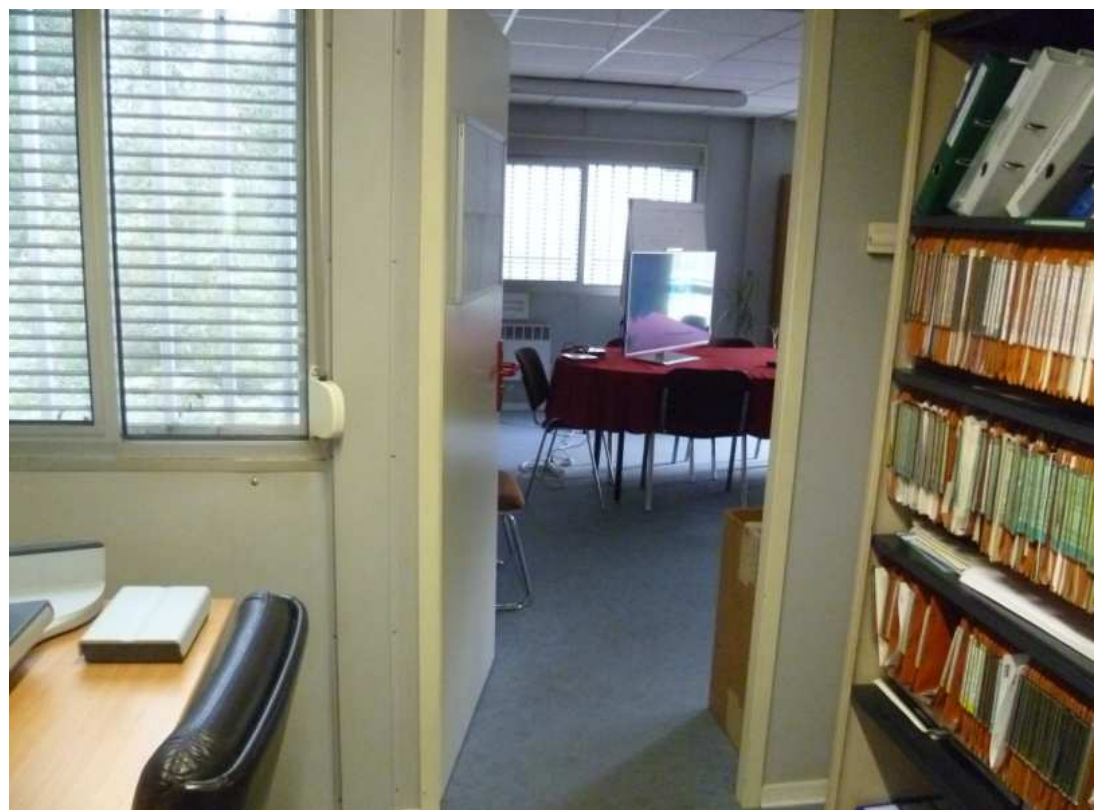
Construction « COUGNAUD » datant de 1994.

Couverture bac métallique porteur avec étanchéité, joint de recouvrement entre les modules, façade en panneaux isolants.

Menuiseries aluminium protégées par grille alu.

Sol revêtement plastique.





Pathologie :

Bon état général du bâtiment modulaire. On notera l'absence de toilettes.



Bâtiment modulaire "COUGNAUD"



Plaque d'identité avec année de réalisation "1994"

13. FLUIDES

13.1. GAZ

Compteur gaz extérieur sur façade bâtiment E côté rue. Desserte apparente extérieure.

Repérage de la couleur réglementaire non réalisée.



13.2. CHAUFFERIES

3 chaufferies sur site

13.2.1. Bâtiment A1 (étage)

Le chauffage est assuré par des radiateurs.

La chaufferie gaz est accessible directement depuis l'extérieur alimentant les radiateurs du bâtiment A et comporte 2 chaudières CHAPEE, brûleur CUENOD C10, vases d'expansion, régulation SIGMAGYR RVL2S



13.2.2. Bâtiment F2

Chaufferie gaz alimentant les aérothermes du bâtiment F (ne fonctionne plus actuellement).

Chaudière CHAPEE EDENA SE 7 MTE – GRUNFOSS UPS 32/80
Vase d'expansion FRESCOMANO



13.2.3. Bâtiment B (sous escalier)

Chaufferie fioul.

Chaudière THERMOBLOC (groupe BABCOCK WANSON), brûleur ELCO.

Porte local à remplacer.



13.3. ELECTRICITE

Poste arrivée sur local accessible en pignon du bâtiment E sur le rue Pierre de Montreuil.

Desserte en principe par câble apparent.

Armoire divisionnaire dans chaque local.

Le bâtiment F possède son propre comptage depuis le branchement sur la rue Pierre de Montreuil.

13.4. RIA

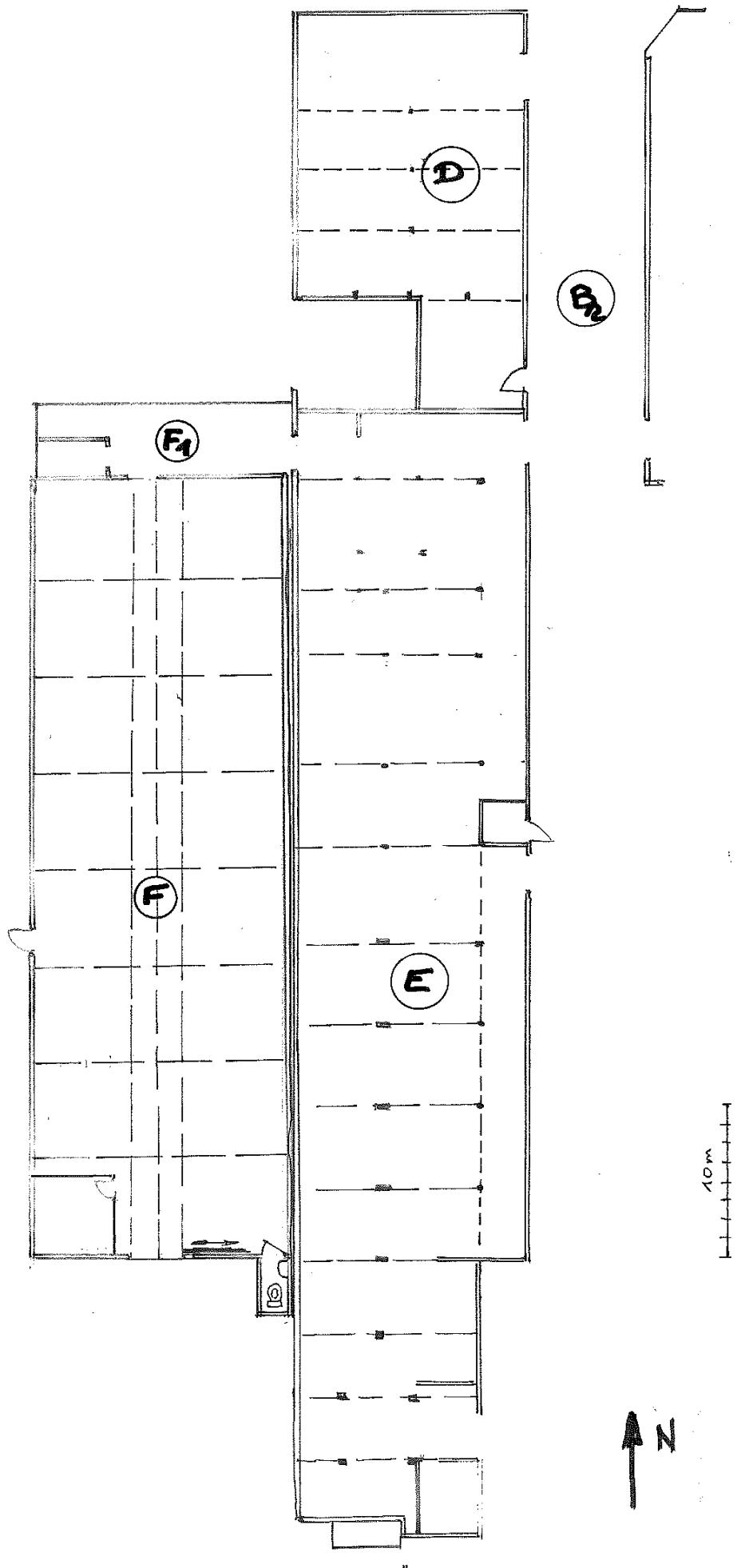
Desserte RIA du site.

Ce réseau apparent est sectionné à plusieurs endroits.

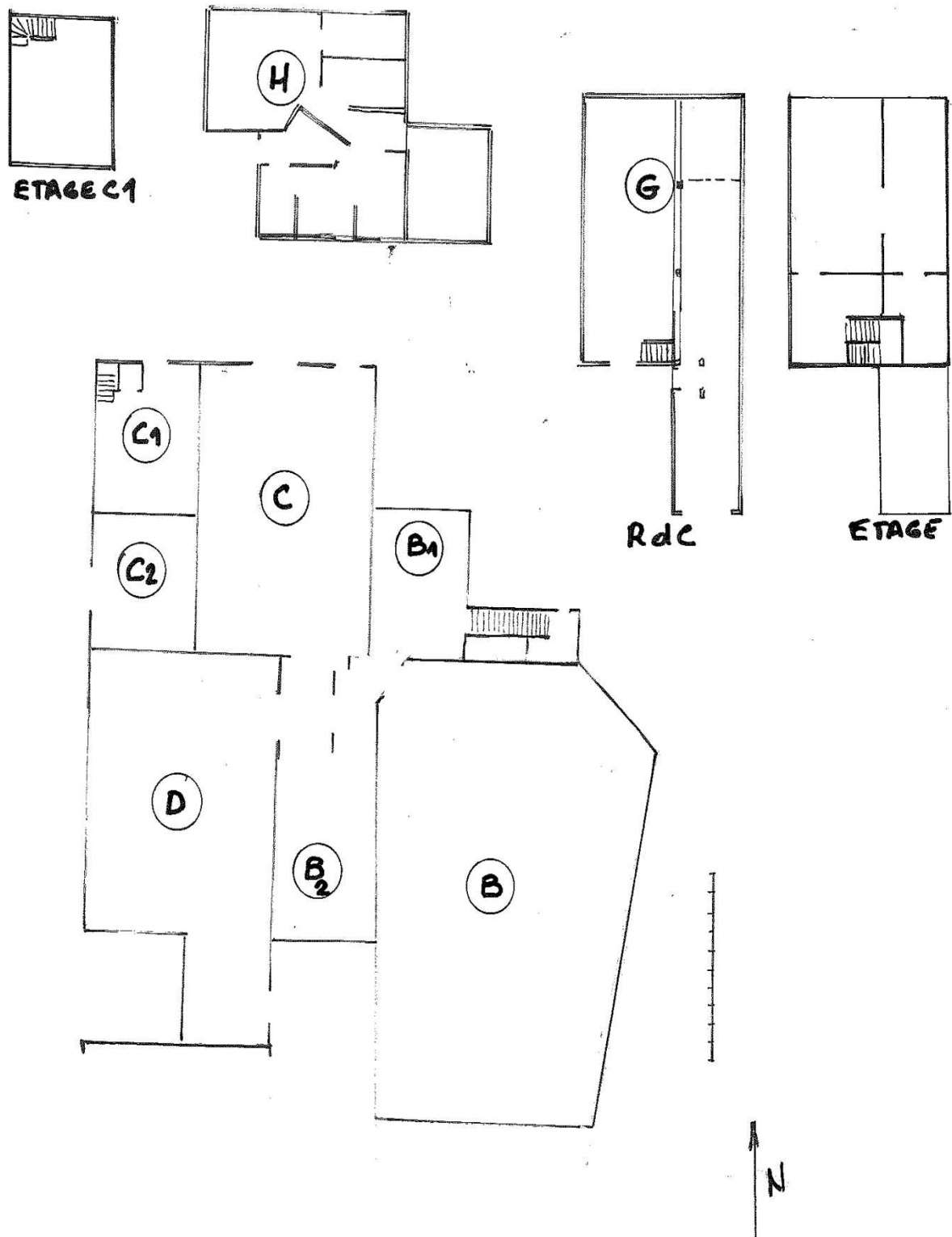
Certains RIA sont dépourvues de robinet.

13.5. DIVERS

L'ensemble des réseaux électrique, gaz, basse tension, réseau RIA transite par voie aérienne par le bâtiment E (en façade pour le gaz et en intérieur pour les autres réseaux)







VUES GENERALES



Vue latérale bâtiments C et D et arrière F (Ex VALDA)



Vue latérale bâtiment C



Vue latérale – Absence de descente pluviale sur le shed de gauche



BATIMENTS B, B2, C



Pignon Nord bâtiments B et C



Sortie chaufferie bâtiment B



Vue latérale sur bâtiment C

SYNTHESE CONCLUSION

En absence de programme précis à terme (réhabilitation, démolition partielle) et du souhait du maître d'ouvrage de pouvoir occuper les locaux à titre précaire, nos observations sont les suivantes et ce en absence de dépôt de permis de construire pour modification de destination:

En cas d'occupation partielle nous attirons l'attention sur l'absence de sanitaires dans la plupart des locaux de même il y aura lieu de gérer la distribution et les consommations de fluides (eau, gaz, électricité, chauffage).

Les deux rapports électriques de bureaux de contrôle transmis par l'ancien propriétaire réalisé en 2011 et 2012 comportent des irrégularités qui n'ont pas fait l'objet de levées de réserves par l'électricien de l'ancien propriétaire

En conclusion Il y aura lieu de faire réaliser, par un bureau de contrôle, la visite annuelle de vérification électrique avec levés des réserves par un électricien

Votre mail du 25 novembre nous a précisé les futures affectations d'occupation précaire, à savoir :

- Société de brasserie (entreposage de matériel), bâtiments F, G, H
- Ancien propriétaire, bâtiments B et B1
- AIR EVANS, bâtiments F et C2
- EMMAUS, bâtiment A2 (Rdc et 2^{ème} étage), bâtiment C et bâtiment D

Pour ce dernier locataire, nous avons bien noté que **celui-ci n'aurait pas d'activité de type établissement recevant du public.**

Les bâtiments réalisés antérieurement aux années 1920 (bâtiment A2, A3, A4, B, C, D, E), réalisés notamment avec des façades à pans de fer avec une peau réalisée par une simple brique (non conforme aux normes actuelles), présentent une pathologie de fissuration, de dégarnissage de joints des briques, de stabilité verticale et de tassement à Rdc (fondations superficielles), façades fragiles aux éventuels chocs et une pathologie d'oxydation prononcée des aciers apparents en façade.

Ces bâtiments seront, de notre avis, très difficiles à réhabiliter.

Concernant la sécurité incendie du site, les textes applicables du Code du Travail sont :

- ✓ Arrêté du 5 août 1992 : prévention des incendies, désenfumage
- ✓ Arrêté du 4 novembre 1993 : signalisation de sécurité et santé au travail
- ✓ Arrêté du 31 mai 1994 : classement minimal des matériaux de revêtement des escaliers des lieux de travail
- ✓ Arrêté du 27 juin 1994 : accessibilité des lieux de travail aux personnes handicapées
- ✓ Décret du 31 mars 1992 modifié par le décret n°94-346 du 2 mai 1994, circulaire 95-07 du 14 avril 1995 (lieux de travail)

Nous signalons également que le réseau RIA (Robinet Incendie Armé) est défaillant et n'est pas hors gel.

NOTRE AVIS

Nos observations sont :

1 - Pour les bâtiments « récents »

BATIMENT F

Bâtiment utilisable à titre précaire

Travaux à effectuer : réparation fuite toiture, remise en eau sanitaires, RIA chauffage ??

BATIMENT H (bureaux modulables COUGNAUD)

Bâtiment utilisable à titre précaire

Absence de sanitaires

BATIMENT G(bâtiment à ossature béton armé)

Bâtiment utilisable à titre précaire

Absence de sanitaires

2 - Pour les autres bâtiments

BATIMENT C

Bâtiment utilisable à titre précaire pour entreposage

Dépose châssis métallique, isolement coupe-feu avec le bâtiment B1 ?

Absence de sanitaires

BATIMENT C1

Bâtiment utilisable à titre précaire pour entreposage

Isolement coupe-feu avec le bâtiment C2 (dans plenum charpente), pose barre de protection sur porte extérieure étage

Equipé en sanitaire

BATIMENT D

Bâtiment utilisable à titre précaire

Plafond sous shed instable à conforter

BATIMENT C2

Bâtiment utilisable à titre précaire pour entreposage

Absence de sanitaires

Isolement avec le bâtiment C1 (dans plénum charpente)

Présence d'un mur fissuré avec le bâtiment D

BATIMENT B

Bâtiment utilisable à titre précaire

Ce bâtiment, au niveau de sa structure et de la nature des planchers, n'est pas conforme sur le plan de la sécurité incendie :

- ✓ Ossature verticale acier et poutre acier
- ✓ Plancher métallique, plancher bois

Pour que les réserves sur la sécurité incendie soient levées il y a lieu de réaliser les travaux de confortation suivant :

- ✓ Traitement par flocage, peinture intumescente au enrobage plaque de plâtre des éléments métalliques
- ✓ Nécessité, au dessus des faux plafonds, de détecteurs de fumée

BATIMENT B 1

Bâtiment utilisable à titre précaire pour entreposage
Réparation du châssis vitré par cloisons pleines coupe feu

BATIMENT B 2

Bâtiment utilisable à titre précaire, pour entreposage
Nota zone de passage

BATIMENT E

Bâtiment non utilisable.
Zone intérieure dangereuse au droit de la maçonnerie suspendue au vide
Ferrailage apparent sous poutre et coques béton
Absence d'entrait sur la charpente

BATIMENT F2

Bâtiment non utilisable, risque d'effondrement en cas de surcharge climatique (neige).
Bâtiment à déconstruire à court terme

BATIMENT A

Niveau Rdc, bâtiments A1 et A2 utilisables. Réparation ponctuelle du plafond et enrobage des poutres métalliques.

Nous recommandons de ne pas utiliser, à titre précaire, les zones A3 et A4 ainsi que les étages supérieurs (zone 1^{er} et 2^{ème} étage du A2 et A1), zones qui demanderaient des investissements importants pour une mise en conformité

Dans le cas d'une occupation des niveaux supérieurs du bâtiment A2, les travaux suivants de mise en conformité seront à entreprendre, à savoir :

Occupation des 2 niveaux supérieurs limités à 19 personnes	Occupation entre 20 et 100 personnes dans les étages 1 et 2
Escalier actuel conservé (largeur 80cm)	Création d'une cage d'escaliers 2UP désenfumée et protégée
	Mise en place d'un escalier de secours extérieur en remplacement de la crinoline ou mieux un escalier extérieur dans l'angle nord est desservant les deux étages supérieurs
Mise en stabilité au feu 1h de la structure métal (flocage ou peinture intumescente)	Mise en stabilité au feu 1h de la structure métal (flocage ou peinture intumescente)
Désenfumage naturel des plateaux 1 ^{er} et 2 ^{ème} étage par menuiseries extérieures	Désenfumage naturel des plateaux 1 ^{er} et 2 ^{ème} étage par menuiseries extérieures + création de VB / VH
	Création de fenêtres au 1 ^{er} étage en remplacement sur le châssis sur façade ouest
Création d'un désenfumage pour le haut de l'escalier 2 ^{ème} étage	Création d'un désenfumage pour le haut de l'escalier 2 ^{ème} étage
Création de recoupement du plénum faux plafond sous shed et mise en place d'une alarme incendie et alarme type 4 pour le bâtiment.	Création de recoupement du plénum faux plafond sous shed et mise en place d'une alarme incendie et alarme type 4 pour le bâtiment.

Dans le cas de l'occupation de la zone A3 (type R+1 – structure ossature bois au niveau des planchers et partiellement en acier), **il conviendra de limiter l'accès à 19 personnes.**

Les travaux de mise en conformité comporteront :

- ✓ L'isolement complet du bâtiment A3 de la partie A4 et A2 par parois verticales coupe feu 1h y compris dans le grenier (accessible depuis le 2^{ème} étage du bâtiment A2 – Accès ultérieur du grenier ???)
- ✓ Plancher et structure bois stable au feu 1h (nécessitant la dépose de l'ensemble des plafonds actuels plancher haut Rdc)
- ✓ Flocage ou mise en place de plaques de type PLACOFLAM entraînant la dépose des faux plafonds, la réfection de l'électricité et de l'éclairage
- ✓ Habillage des structures verticales et horizontales (poteaux et poutres en bois) par des plaques de type PLACOFLAM
- ✓ Réalisation d'un escalier de secours

Fiche extraite du répertoire MERIMEE

Inventaire général du patrimoine culturel

édifice / site	usine de peausserie Dubois et Jacomet, puis usine de teinturerie Alavoine et Jouault, puis Vivetta, actuellement usine textile E.I.F
localisation	Ile-de-France ; Seine-Saint-Denis ; Montreuil
aire d'étude	Seine-Saint-Denis
adresse	97 rue Pierre de Montreuil
dénomination	usine de peausserie ; usine de teinturerie ; usine textile
parties non étudiées	atelier de fabrication ; bureau ; cour
époque de construction	3e quart 19e siècle ; 1er quart 20e siècle
années	1871 ; 1904
auteur(s)	maître d'oeuvre inconnu
historique	L'usine de peausserie G. Dubois et Jacomet est fondée en 1871. Elle est remplacée par l'usine de teinturerie Alavoine et Jouault vers 1900. Les ateliers en rez-de-chaussée à l'Ouest du site ont été construits en 1904 pour abriter le nettoyage à la benzine. En 1954, le site est occupé par l'usine de teinturerie Vivetta, puis, actuellement, par l'usine textile E.I.F. Les deux premiers établissements sont spécialisés dans le dégraissage et l'apprêt des cuirs, pour la mégisserie, la sellerie et les chaussures, ainsi que dans le nettoyage à sec des textiles. La teinturerie Vivetta continue cette activité. L'usine textile E.I.F. est spécialisée dans la conception et la fabrication d'articles de protection (chiffons d'essuyage et gants de protection) pour les secteurs industriels et médicaux. En 1906, une machine de 35 ch actionne sept barboteuses, deux batteuses, six pompes rotatives, une pompe horizontale, une dynamo pour l'éclairage et une machine à carton utilisée pour la couture des cuirs. Six voitures et neuf chevaux assurent les livraisons. Vivetta emploie 114 personnes en 1954, et E.I.F., actuellement, 60 employés.
description	Surface du site : 5000 m ² ; Surface bâtie : 2700 m ² . Le bâtiment de bureau est à un étage carré, couvert à longs pans. L'atelier de fabrication Est, à deux étages carrés, est en pan de bois et pan de fer, en brique, avec un toit en sheds. L'atelier Ouest est en rez-de-chaussée, avec un toit en shed en béton
étages	2 étages carrés
gros-œuvre	bois ; pan de bois ; fer ; pan de fer ; brique ; enduit
couverture (type)	shed ; toit à longs pans
couverture (matériau)	tuile mécanique ; béton en couverture ; verre en couverture
typologie	usine (type A)
propriété	propriété privée
type d'étude	patrimoine industriel
rédateur(s)	Katz Cécile ; Decoux Jérôme

93 - Montreuil, Pierre de Montreuil (rue) 97

Usine de peausserie Dubois et Jacomet, puis usine de teinturerie Alavoine et Jouault, puis Vivetta, actuellement usine textile E.I.F

Fig. 1 Vue générale depuis la rue Largilière

Phot. Inv. J.B. Vialles
01930328X
01930329XA
01930330XA

IVR11_01930329XA_2.TIF

