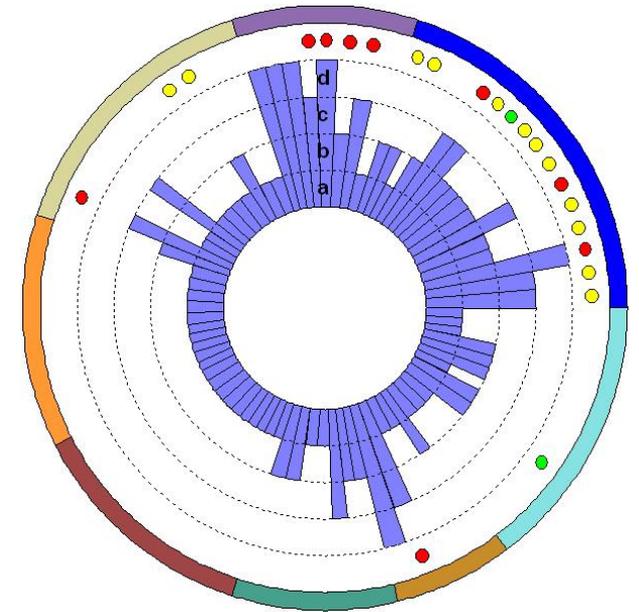


# COLLEGE DE L'AUBERSON

## DIAGNOSTIC EPIQR+



# COLLEGE DE L'AUBERSON

## Étude EPIQR+ du bâtiment

- Inventaire : **descriptif typologique et quantitatif**
  - Dimensions du bâtiment
  - Typologies du bâtiment
  - Recensement des éléments
  
- Diagnostic, évaluation : **descriptif qualitatif**
  - Vétusté (code a, b, c, d)
  - Niveaux d'intervention (1, 2, 3, 4)
  - Priorités d'intervention (I, II, III)
  - Montant des travaux

# COLLEGE DE L'AUBERSON

## Limites de l'étude

Évaluation de la remise en état d'un bâtiment pour répondre globalement au maintien de la valeur réelle de la construction sur la base d'une visite du bâtiment.

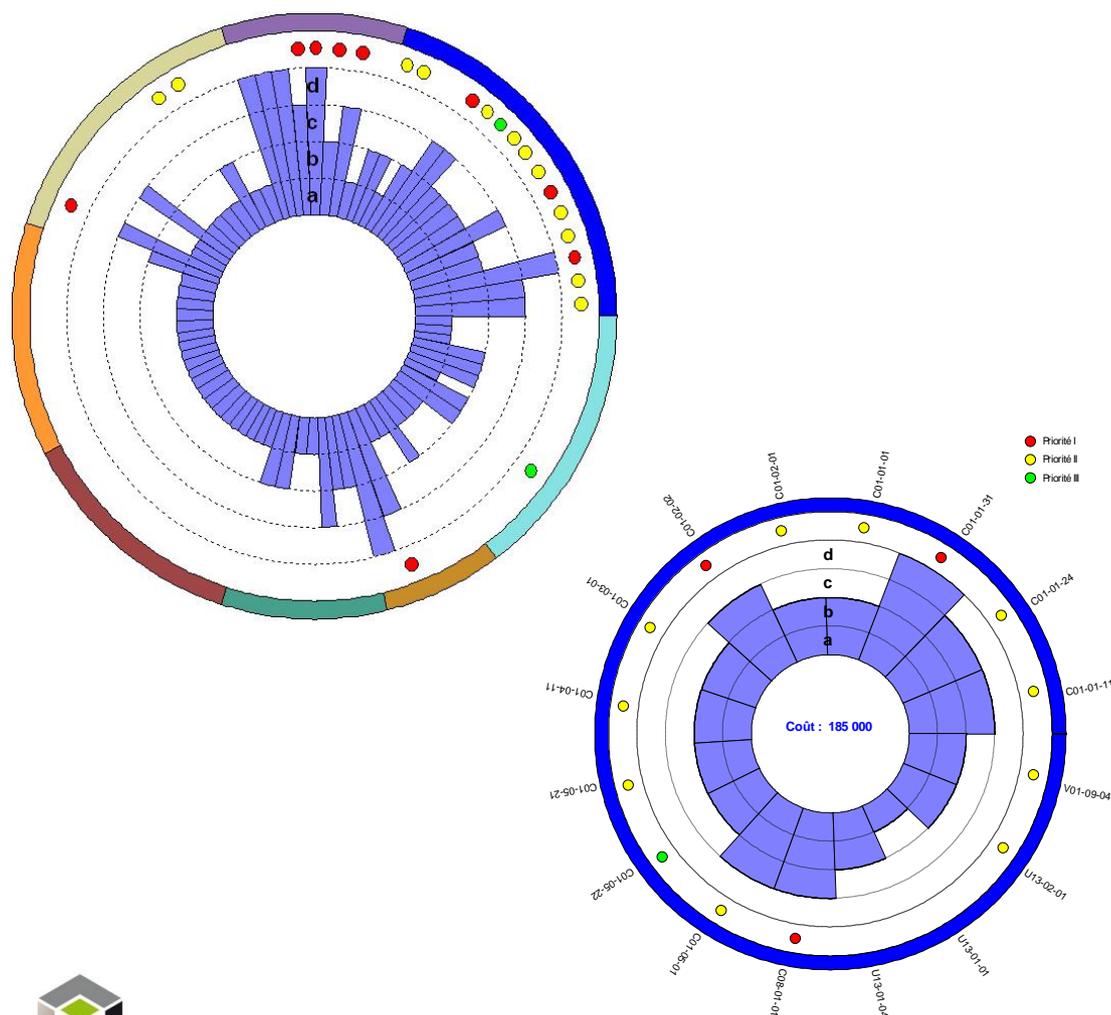
Pour les aspects qui vont au delà, tels que le respect des normes pour la sécurité incendie, l'accessibilité, l'amiante, etc., la réponse nécessite des audits d'entreprises spécialisées qui peuvent être intégrés au diagnostic EPIQR+.

| <b>Domaine</b>                                 | <b>Disponible</b> | <b>Commentaire</b>  |
|--|-------------------|---|
| Énergétique                                    | <b>non</b>        | Obligatoire en cas de mise à l'enquête et lors de la vente d'un bien immobilier |
| Amiante  | <b>non</b>        | Obligatoire en cas de travaux soumis à autorisation                             |
| Confort (acoustique, lumière, estival, etc.)   | <b>non</b>        | Pas nécessaire  |
| Sécurité (parasismique, incendie, radon, etc.) | <b>non</b>        | /   |
| Électricité : Contrôle OIBT                    | <b>oui</b>        | Collège: réalisé en 2013<br>Logement : réalisé en 2009                          |

# COLLEGE DE L'AUBERSON

## Résultats du diagnostic

Trois niveaux de lecture : global, macro-élément et élément



### Façades

#### Element-Type

|     |           |  |
|-----|-----------|--|
| 62% | C01-01-01 | Parois extérieures - Crépi                                   |
| 8%  | C01-01-11 | Parois extérieures - Maçonnerie apparente                    |
| 17% | C01-01-24 | Parois extérieures - Bardage bois ou métal                   |
| 13% | C01-01-31 | Parois extérieures - Fenêtres bois ou métal                  |
| 25% | C01-02-01 | Portes extérieures manuelles en bois ou métalliques          |
| 75% | C01-02-02 | Portes extérieures manuelles en verre                        |
|     | C01-03-01 | Modénature des façades - Bâtiments XIX <sup>ème</sup> siècle |
|     | C01-04-11 | Fenêtres sous-sol - Fenêtres avec saut-de-loup               |
| 29% | C01-05-01 | Protections solaires - Volets en bois ou métal               |
| 36% | C01-05-21 | Protections solaires - Stores extérieurs en toile            |
| 36% | C01-05-22 | Protections solaires - Intérieures                           |
|     | C08-01-01 | Échafaudage de façade et installations de chantier           |
| 60% | U13-01-01 | Structure dalle-murs - Maçonnerie / Plancher bois            |

# COLLEGE DE L'AUBERSON

## Résultats du diagnostic EPIQR+

- Description des éléments et évaluation de l'état
- Rapport photographique
- Inventaire des travaux à réaliser et planification des travaux

### C01-01 Parois extérieures

Type 1: Crépi 62 %

*Évaluation de l'état de la surface extérieure de l'enveloppe de façade: décollements, fissures, salissures.*

#### Description typologique

Bâtiment recensé à l'inventaire des bâtiments en classe 3.

Etat de dégradation  a  b  c  d

Enduit dégradé, détériorations du crépi (< 20% de la surface de la façade), décollement localisé.

Les classes ont été isolées par l'intérieur. Les locaux au rez-de-chaussée inférieur ne l'ont pas été fait.

Travaux nécessaires  1  2  3  4

**Priorité II**

Piquage et nouveau crépi de fond sur les zones dégradées. Nettoyage et peinture de toute la façade.

L'amélioration thermique par l'extérieur n'est actuellement pas envisageable.

Tout comme celle des locaux au rez-de-chaussée inférieur par l'intérieur.



# COLLEGE DE L'AUBERSON

## Résultats du diagnostic EPIQR+

- Trois scénarios
- Estimation du montant global des travaux (+/- 25%)

| Interventions | Titre                 | Coût (hors TVA) |
|---------------|-----------------------|-----------------|
| Scénario 1    | Diagnostic            | 410'000.-       |
| Scénario 2    | Enveloppe du bâtiment | 308'000 .-      |
| Scénario 3    | Priorités I et II     | 339'000 .-      |

| Element-Type  | Priorité | 1 | 2 | 3 | 4 | s | t | u | v | Coût   |
|---|----------|---|---|---|---|---|---|---|---|--------|
| 62% C01-01-01 Parois extérieures - Crépi                            | II       |   |   |   |   |   |   |   |   | 30 000 |
| 8% C01-01-11 Parois extérieures - Maçonnerie apparente              | II       |   |   |   |   |   |   |   |   | 14 900 |
| 17% C01-01-24 Parois extérieures - Bardage bois ou métal            | II       |   |   |   |   |   |   |   |   | 15 600 |
| 13% C01-01-31 Parois extérieures - Fenêtres bois ou métal           | I        |   |   |   |   |   |   |   |   | 11 600 |
| 25% C01-02-01 Portes extérieures manuelles en bois ou métalliques   | II       |   |   |   |   |   |   |   |   | 600    |
| 75% C01-02-02 Portes extérieures manuelles en verre                 | I        |   |   |   |   |   |   |   |   | 9 600  |
| C01-03-01 Modénature des façades - Bâtiments XIX ème siècle         | II       |   |   |   |   |   |   |   |   | 19 900 |
| C01-04-11 Fenêtres sous-sol - Fenêtres avec saut-de-loup            | II       |   |   |   |   |   |   |   |   | 6 000  |
| 29% C01-05-01 Protections solaires - Volets en bois ou métal        | II       |   |   |   |   |   |   |   |   | 11 400 |
| 36% C01-05-21 Protections solaires - Stores extérieurs en toile     | II       |   |   |   |   |   |   |   |   | 10 000 |
| 36% C01-05-22 Protections solaires - Intérieures                    | III      |   |   |   |   |   |   |   |   | 700    |
| C08-01-01 Échafaudage de façade et installations de chantier        | I        |   |   |   |   |   |   |   |   | 36 900 |
| 60% U13-01-01 Structure dalle-murs - Maçonnerie / Plancher bois     |          |   |   |   |   |   |   |   |   | 0      |
| 40% U13-01-04 Structure dalle-murs - Maçonnerie avec plancher béton |          |   |   |   |   |   |   |   |   | 0      |
| U13-02-01 Aménagements extérieurs                                   | II       |   |   |   |   |   |   |   |   | 15 000 |
| V01-09-04 Escaliers extérieurs - Pierre naturelle                   | II       |   |   |   |   |   |   |   |   | 2 700  |

Les honoraires (architectes, ingénieurs) et les subventions ne sont pas considérés

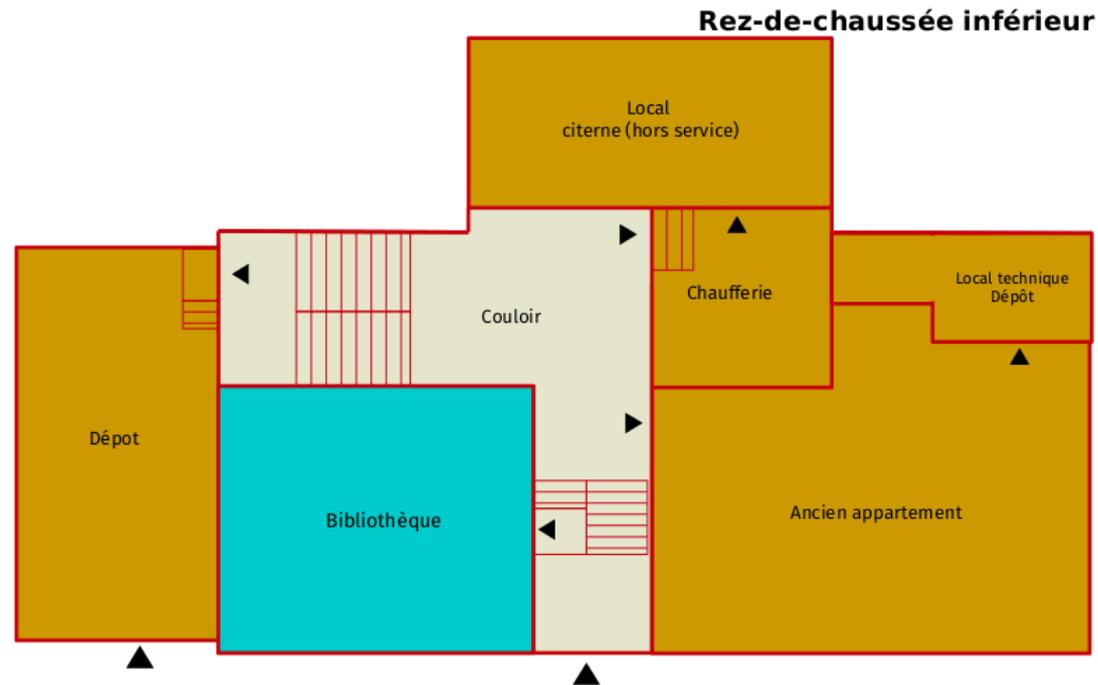
# COLLEGE DE L'AUBERSON

## Résultats du diagnostic

Cartographie : repérage des macro-éléments

■ Circulations 295 m<sup>2</sup>  
■ Logement 190 m<sup>2</sup>  
■ Locaux divers 330 m<sup>2</sup>

■ Classes 338 m<sup>2</sup>  
■ Bibliothèque 60 m<sup>2</sup>  
▲ Portes d'entrée



# COLLEGE DE L'AUBERSON

## Résultats du diagnostic

### Fiche amiante

#### Partie 1 : Matériaux à haut risques

Les matériaux suivants sont susceptibles de contenir de l'amiante et peuvent – si la présence d'amiante se confirme – constituer un risque pour la santé des utilisateurs des locaux :

| Type de matériaux                          | Explication   | Présence dans locaux                         | Recommandation  |
|--|---|--|---|
| Calorifugeages avec plâtre en mauvais état | Des calorifugeages avec un revêtement en plâtre peuvent contenir de l'amiante. S'ils sont dans un mauvais état, le risque pour la santé peut être significatif. | Ancien logement au rez-de-chaussée inférieur | Matériaux à risque moyen. Il est recommandé de faire exécuter un diagnostic amiante par un spécialiste dans un délais de 1 à 3 ans. |

#### Recommandations standards si matériau présent :

- **Si grande quantité et/ou en mauvais état :** Matériau à haut risque. Il est recommandé de le faire expertiser au plus vite possible par un diagnostiqueur reconnu.
- **Si petite quantité, en bon état et couvert :** Matériaux à risque moyen. Il est recommandé de faire exécuter un diagnostic amiante par un spécialiste dans un délais de 1 à 3 ans.

**Recommandation si matériau non présent :** Aucune mesure à prendre.

#### Partie 2 : Matériau à faible risque lors d'une utilisation normale du bâtiment

Les matériaux suivants peuvent contenir de l'amiante mais ne constituent aucun de risque pour autant qu'ils ne sont pas touchés par les travaux.

| Matériau  | Présent [oui/non] | Remarque                                     |
|---|-------------------|--|
| Fibrociment                                     | oui               | Couverture de toiture                        |
| Colles de carrelages                            | oui               | Anciens groupes sanitaires                   |
| Revêtements de sol fortement aggloméré (vinyle) | oui               | Ancien logement au rez-de-chaussée inférieur |

# COLLEGE DE L'AUBERSON

## Limites du diagnostic EPIQR+

- Base de données protégée : les expériences ne peuvent pas être valorisées dans le logiciel
- Software (type 1.0)
- Exportations du diagnostic imprimés en pdf
- Descriptif typologique et qualitatif sont dans la même étape
- Ne fonctionne qu'avec Investimmo
- Orientation de l'analyse sur un seul critère (vétusté : code a, b, c, d)
- Deux photos par élément
- Évaluation globale réalisée à un instant « T »
- Investissement financier en système informatique, personnel qualifier et temps

# COLLEGE DE L'AUBERSON

## La suite ?

- Diagnostic des autres bâtiments
- Faut-il déléguer les diagnostics à une société ? Comment ? A quel prix ? Quelles garanties ? Quelle maîtrise ?
- Définition du niveau d'analyse (critères, décomposition des éléments)
- Connaissance du potentiel des bâtiments ? (transformation, agrandissement, production énergétique, etc.)
- Pérennisation, mutualisation des expériences individuelles et collectives
- Implémentation dans votre système GED

# GESTION TECHNIQUE / Diagnostic global

## Pour...

- inventorier, décrire et évaluer méthodiquement l'état général de l'immeuble à rénover,
- regrouper l'ensemble des information d'un bâtiment,
- déterminer en détail la nature des travaux à effectuer,
- estimer le montant des travaux (phase avant-projet),
- générer et comparer des scénarios d'intervention,
- mettre en place un suivi d'entretien et de gestion du bâtiment,
- garantir la valeur intrinsèque du bâtiment lors de sa vente,
- comparer les bâtiment les uns avec les autres.

# GESTION TECHNIQUE / Connaissance du patrimoine

## INVENTAIRE



## DIAGNOSTIC / EVALUATION

### Descriptif typologique et quantitatif

Dimension du bâtiment

Liste des locaux, plans

Liste des entreprises d'entretien

Inventaire des diagnostics

Etc.

### Descriptif qualitatif

Physique (Thermique, acoustique, etc.)

Sécurité et hygiène

Matériaux (amiante, plomb)

Social (Enquête, questionnaire)

Financier

Etc.

**Les diagnostics »» Source d'inventaire**

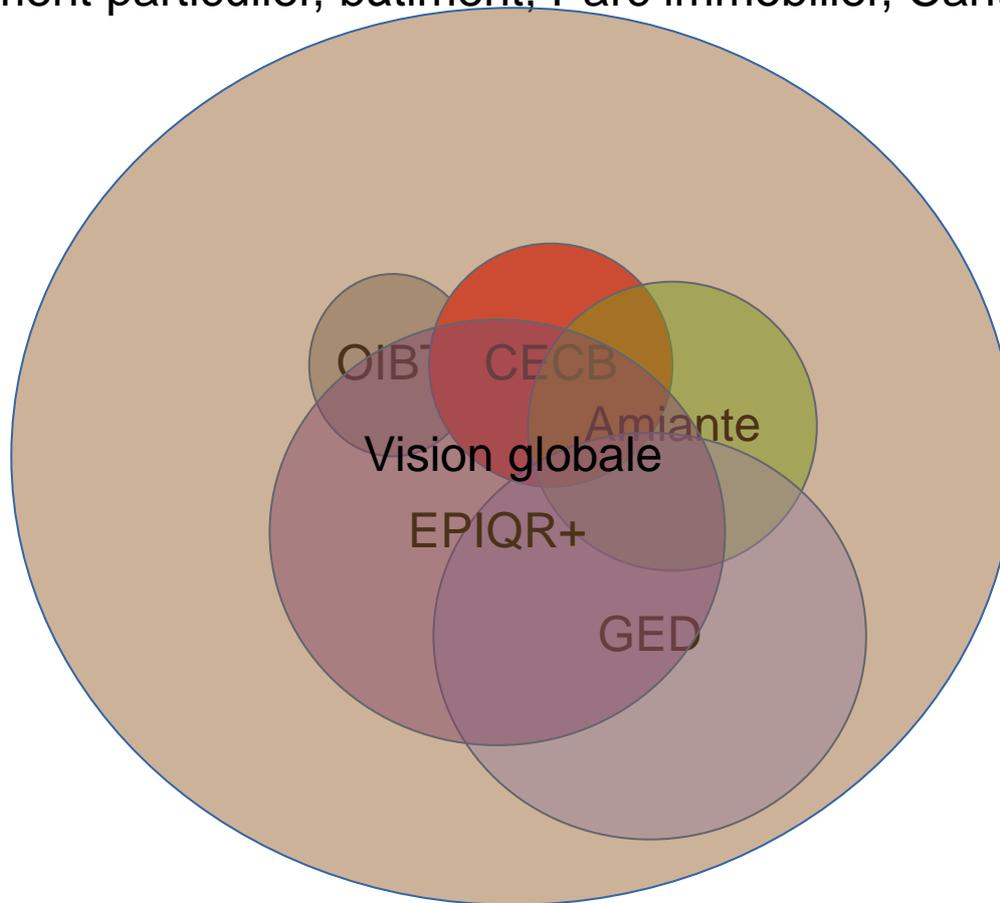
Les inventaires »» Source de diagnostics



# GESTION TECHNIQUE / Connaissance du patrimoine

## Définition des limites des études

- Type : recensement, diagnostic/évaluation (Physique, sécurité, financier, etc.)
- Étendu : Élément particulier, bâtiment, Parc immobilier, Cantonal / Fédérale



# GESTION TECHNIQUE / Connaissance du patrimoine

**Chaque intervention est l'occasion de mieux connaître son patrimoine**

## **Visite d'un élément particulier**

Contrat d'entretien (installations technique : Chaudière, ascenseur)  
Diagnostic matériaux  
Changement de locataire  
Sinistre

## **Visite global du bâtiment**

EPIQR  
Bilan thermique  
Amiante  
Sécurité

**Quelle est l'occasion de rassembler un maximum d'information ?  
ou de réaliser une mise à jour des informations ?**

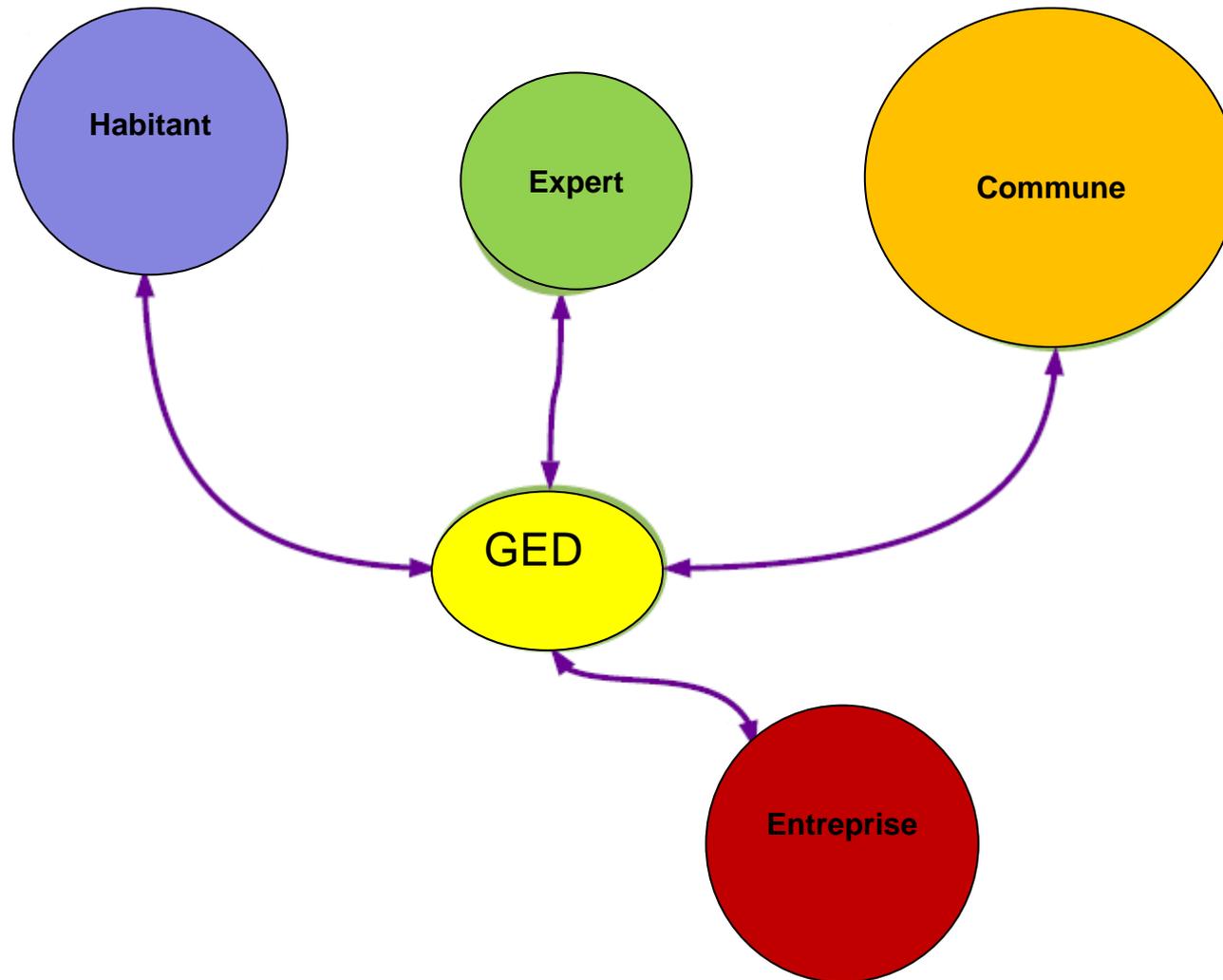
**Comment garantir la pertinence des informations ? Tout en garantissant  
l'adéquation des modes d'évaluations pour l'ensemble du patrimoine et de  
ses infrastructures**

# GESTION TECHNIQUE / Gestion des informations

De nombreux paramètres...

- Crédibilité
- **Pérennisation, compatibilité**
- Mode d'enregistrement/classifications
- **Moyens de communication**
- Homogénéité
- **Limite du niveau de connaissance**
- Quels type d'indicateurs
- **Mise à jour**
- Capacité d'évolution du système
- **Sécurité des informations**
- Etc.

# GESTION TECHNIQUE / Coopération



# GESTION TECHNIQUE / Coopération

