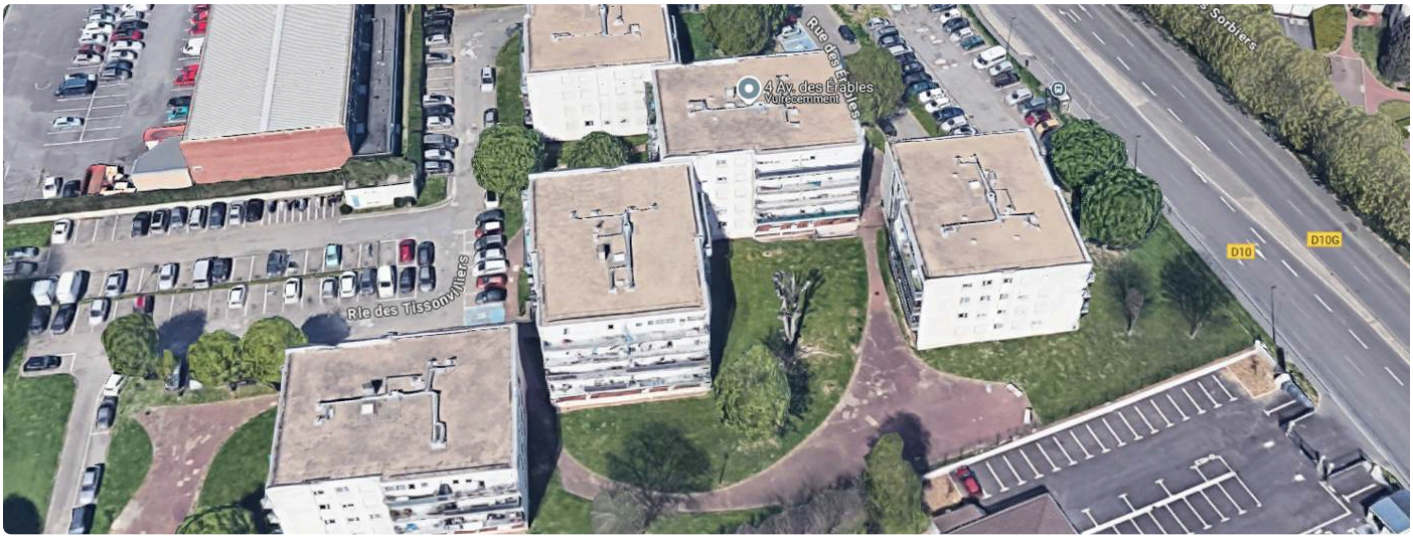
D-REHA – Diagnostic Résidence « Ormes Richard »

4 avenue des Érables, 95400 Villiers-le-Bel

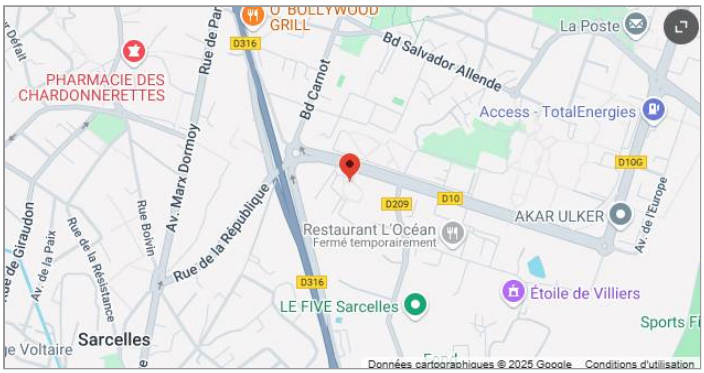


Résidence	Résidence « Ormes Richard »
Adresse	4 avenue des Érables
Commune	95400 Villiers-le-Bel
Bailleur / propriétaire	1001 Vies Habitat
N° programme / patrimoine	Réhabilitation de 106 logements collectifs
Année de construction	1972
Type de bâtiment	Collectif
Nombre de niveaux (R+…)	5
Nb de bâtiments	5
Nb de logements	106
Nb de logements visités	0
Date de la visite	25/03/2025
Visiteur(s)	E-COST : Aristophane GBALLOU – JL Ingénierie : Jean-Luc JULIE
Personnes présentes	1001 Vies Habitat : Touria EL KATAOUI (responsable de programmes), Chafi LE VAN NAN
Conditions de visite / limites	Visite des abords, façades, toitures-terrasses, chaufferie, halls, cages d'escaliers, locaux communs. Logements non visités (à compléter). Bâtiments : Les Pins, Les Merisiers, Les Cytises, Les Cyprès, Les Cèdres + 1 pavillon.
Documents consultés (DPE, DTA, CREP…)	Plans cadastraux (parcelles AT 387, 390, 391 – 14 500 m²), cahiers d'entretien chaufferie, historique des travaux (toitures 2021, pavillon 2023, interphonie 2025).

Localisation et contexte du site

Adresse	4 Avenue des Erables 95400 Villiers-le-Bel
Commune	Villiers-le-Bel – 95400
Département / région	Val-d'Oise (95) · Île-de-France
Intercommunalité	CA Roissy Pays de France
Distance de Paris	17 km à vol d'oiseau
Parcelles cadastrales	AT 387 (13 395 m²), AT 390 (466 m²), AT 391 (639 m²)
Surface cadastrale totale	14 500 m²

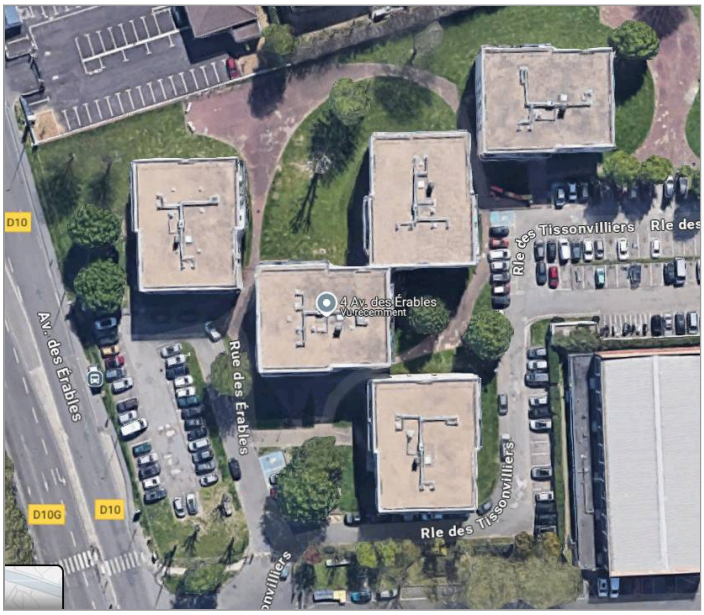
Population communale	30 053 habitants · 4 110 hab./km²
Taux de logements sociaux	55 % (Caisse des Dépôts – taux de logements sociaux 2023)
Gares à proximité	Sarcelles - Saint-Brice (Transilien, 1530 m) ; Villiers-le-Bel - Gonesse - Arnouville (RER D, 2224 m) ; Garges - Sarcelles (RER D, 2776 m) ; Écouen - Ézanville (Transilien, 3068 m)
Bus à proximité	Avenue des Érables – 270 (38 m) ; Tissonvilliers – 270 (199 m) ; La Cerisaie (411 m) ; Place de la Tolinette (424 m) ; Parc Industriel Nord – 270 (445 m)
Risques recensés	Inondation, Mouvement de terrain, Tassements différentiels, Transport de marchandises dangereuses
Environnement immédiat	Résidence mitoyenne d'une usine de valorisation des déchets, d'une zone d'activités importante et du centre de secours des pompiers. Proche des commerces, transports et équipements scolaires. Ancienne caserne de pompiers (le colonel logeait dans le pavillon au fond).



Plan de situation



Plan cadastral

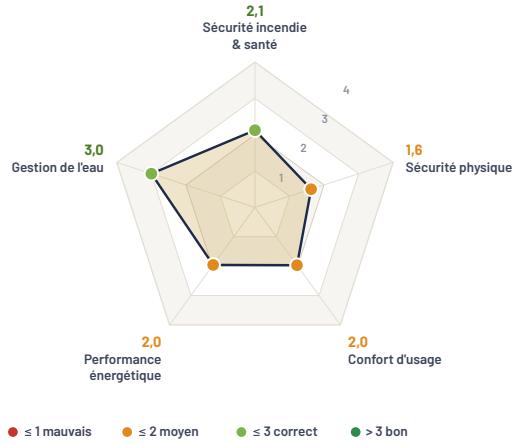


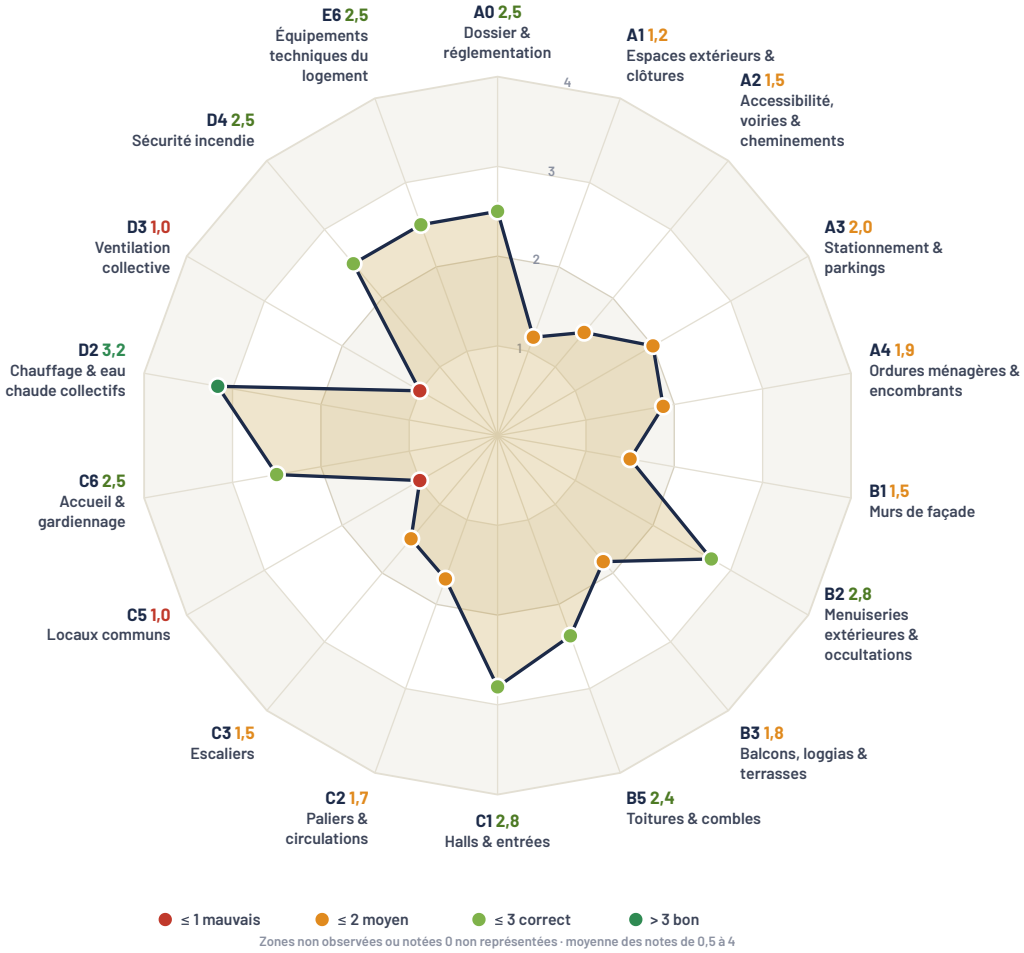
Vue aérienne

Plans issus du diagnostic patrimonial E-COST (mars 2025). « Actualiser les plans IGN » recalcule les plans depuis l'adresse.

Note globale /4	Éléments notés	Points critiques	À vérifier DIA MOE	Estimation
2,0	**50**	**12**	**6**	**1 793 940 €**

Notes par axe et par zone





Zones non observées ou notées 0 non représentées · moyenne des notes de 0,5 à 4

Performance par axe

Axe	Note /4	Nb	Critiques
Sécurité incendie & santé	2,1	16	3
Sécurité physique	1,6	8	5
Confort d'usage	2,0	16	1
Performance énergétique	2,0	12	5
Gestion de l'eau	3,0	1	0

Plan d'actions par priorité

Priorité	Description	Nb actions	Estimation
P1	Urgent – sécurité / conformité réglementaire	2	25 024 €
P2	Court terme (< 2 ans)	30	1 728 976 €
P3	Moyen terme – programme de réhabilitation	7	33 332 €
P4	Opportunité / amélioration	2	0 €

Notes par zone

Zone	Note /4	Notés	Critiques	DIA MOE	Estimation
A0 Dossier & réglementation	2,5	2/14	0	3	2 580 €
A1 Espaces extérieurs & clôtures	1,2	3/12	2	0	40 850 €
A2 Accessibilité, voiries & cheminements	1,5	2/8	1	0	87 756 €
A3 Stationnement & parkings	2,0	1/15	0	1	6 608 €
A4 Ordures ménagères & encombrants	1,9	4/10	1	0	75 105 €
B1 Murs de façade	1,0	3/8	1	0	1 082 726 €
B2 Menuiseries extérieures & occultations	2,8	2/9	0	1	24 067 €
B3 Balcons, loggias & terrasses	1,8	3/9	1	1	141 593 €
B5 Toitures & combles	2,4	4/10	0	0	9 334 €
C1 Halls & entrées	2,8	5/11	0	0	19 926 €
C2 Paliers & circulations	1,7	5/9	2	0	129 423 €
C3 Escaliers	1,5	2/8	1	0	63 054 €
C5 Locaux communs	1,0	2/7	1	0	23 812 €
C6 Accueil & gardiennage	2,5	1/2	0	0	0 €
D2 Chauffage & eau chaude collectifs	3,2	3/18	0	0	2 105 €
D3 Ventilation collective	1,0	2/6	2	0	59 026 €
D4 Sécurité incendie	2,5	4/9	0	0	10 077 €
E6 Équipements techniques du logement	2,5	2/18	0	0	15 899 €

Points réglementaires et alertes

ℹ Étiquette DPE actuelle non renseignée (onglet Identification).

⚠ Permis de construire probablement antérieur au 1er juillet 1997 : repérage amiante avant travaux obligatoire avant tout chantier.

ℹ Classement incendie habitation estimé : 3e famille (A ou B selon l'accès des secours) (R+5, hauteur estimée à 15 m).

⛔ 1 élément(s) signalé(s) en URGENCE.

⛔ 1 élément(s) non conforme(s) à la réglementation applicable.

⚠ Risques recensés sur la commune (Géorisques) : Inondation, Mouvement de terrain, Tassements différentiels, Transport de marchandises dangereuses. À intégrer aux études préalables (point A0.10).

Détail du diagnostic

A0 · DOSSIER & RÉGLEMENTATION – moyenne 2,5/4

A0.01 **Classement incendie du bâtiment (famille 1 à 4)** · Oui · DIA MOE · P2 · V– P– C2 — 2/4

Constat : Le diagnostic patrimonial classe les bâtiments (R+4 et R+5) en 2e famille B. Escaliers non encloisonnés, désenfumage des circulations par ventilation naturelle permanente. ⚠ Au-delà de R+3, un immeuble collectif relève en principe de la 3e famille : classement à confirmer.

Proposition : Faire confirmer la famille (hauteur du dernier plancher, distribution, accès des secours) avant d'arrêter le programme sécurité incendie et l'ITE (IT 249).

A0.02 **Amiante : DTA et repérage avant travaux** · Oui · DIA MOE · P2 · V– P– C2 — –

Constat : Construction 1972 (permis antérieur à 1997) : DTA, DAPP et repérage amiante avant travaux à produire avant consultation des entreprises.

Proposition : Faire réaliser le repérage amiante avant travaux (NF X 46-020) sur tous les lots concernés (façades, menuiseries, VMC, sols PC).

Chiffrage	Qté	PU HT	Total HT
Plus value pour travail en présence d'amiante	1 ens	2 580,08 €	2 580 €

A0.05 **Carnet d'entretien de l'immeuble** · Oui — 3/4

Constat : Cahiers d'entretien de la chaufferie présents et tenus à jour. Historique travaux : toitures-terrasses refaites en 2021, pavillon réhabilité en 2023, interphonie refaite en 2025.

Proposition : Compléter l'historique des montants de travaux dans le carnet d'entretien.

A0.12 **Périmètre patrimonial (ABF, PLU, site classé)** · Oui · DIA MOE — –

Constat : Densification envisageable à l'entrée de la résidence le long de la route départementale (foncier important : 14 500 m² pour 2 605 m² d'emprise bâtie).

Proposition : Lancer une étude de faisabilité pour un programme de 10 à 15 logements auprès de l'urbanisme de Villiers-le-Bel (règles PLU à vérifier).

A0.14 **Occupation et vacance (logements vacants, sur-occupation)** · Oui — –

Constat : Point d'accueil des locataires installé dans un logement F4 du bâtiment « Les Pins » ; gestionnaire de résidence présent 2 fois par semaine.

Proposition : Étudier la transformation du point d'accueil en 2 logements T2 (voir C6.01).

A1 · ESPACES EXTÉRIEURS & CLÔTURES – moyenne 1,2/4

A1.02 **Portails et portillons** · Oui · P1 · V1 P1 C2 — 0,5/4

Constat : Grand portail motorisé coulissant en panne, déposé et sécurisé par le prestataire (Schindler). Platine d'interphonie sur portail hors service.

Proposition : Remplacer le portail motorisé et sa platine d'accès ; profiter de l'agrandissement de l'entrée pour permettre le double sens.

Chiffrage	Qté	PU HT	Total HT
Portail accès vehicule Parking (Aerien)	1 u	8 397,73 €	8 398 €
Alimentation portail	1 ens	1 040,8 €	1 041 €



P001 – Portail coulissant en panne, sécurisé



P002 – Entrée de la résidence – portillon

A1.07 **Mobilier urbain (bancs, corbeilles)** · Oui **2/4**

Constat : Bornes anti-stationnement autour de l'entrée ; mobilier hétérogène.

Proposition : Intégrer le mobilier au projet de réaménagement des espaces extérieurs.

A1.09 **Éclairage extérieur (abords, cheminements, candélabres)** · Oui · P2 · V1 P1 C– **1/4**

Constat : Différents types de lampadaires, certains déformés et non éclairés.

Proposition : Remplacer l'éclairage extérieur par un ensemble homogène LED sur détection.

Chiffrage	Qté	PU HT	Total HT
Eclairage exterieur	1 ens	31 411,05 €	31 411 €

A2 · ACCESSIBILITÉ, VOIRIES & CHEMINEMENTS – moyenne 1,5/4

A2.04 **Voies véhicules (enrobé, nids-de-poule)** · Oui · P2 · 85 000 € · V1 P2 C– **1/4**

Constat : Voirie très endommagée. Entrée et sortie des véhicules trop étroites pour un double sens de circulation.

Proposition : Agrandir l'entrée pour un accès à double sens ; reprendre la voirie dans le cadre d'un réaménagement des espaces extérieurs (étude).



P003 – Voirie d'entrée dégradée et passage étroit

A2.08 **Stationnement vélos extérieur** · Oui · P2 · V2 P2 C– **2/4**

Constat : Emplacement extérieur pour vélos et motos, peu structuré.

Proposition : Réaménager les places motos et installer des supports vélos.

Chiffrage	Qté	PU HT	Total HT
Arceaux vélo	6 u	459,35 €	2 756 €



P004 – Stationnement deux-roues extérieur

A3 · STATIONNEMENT & PARKINGS – moyenne 2,0/4

A3.01 **Parking extérieur** · Oui · DIA MOE **2/4**

Constat : Places de parking aériennes sans numérotation à disposition des locataires.

Proposition : Réaliser un diagnostic stationnement ; marquage et numérotation des places.

Chiffrage	Qté	PU HT	Total HT
Marquage au sol (Peinture parking)	60 nbr places parking	110,13 €	6 608 €

A4 · ORDURES MÉNAGÈRES & ENCOMBRANTS – moyenne 1,9/4

A4.01 **Local OM (état, sol, portes)** · Oui · P2 · V2 P1 C– **1,5/4**

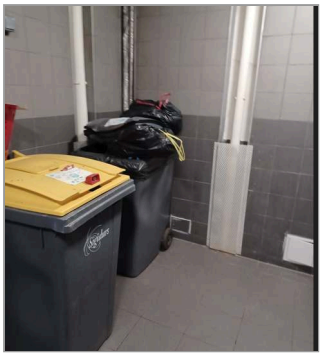
Constat : Chaque bâtiment dispose d'un local vide-ordures à l'entrée du hall, trop petit pour le nettoyage des bacs. Les bacs sont nettoyés devant les halls.

Proposition : Créer un grand local poubelles commun pour éviter le nettoyage des bacs devant les halls.

Chiffrage	Qté	PU HT	Total HT
Local encombrant	1 u	30 105,3 €	30 105 €



P005 – Porte du local OM

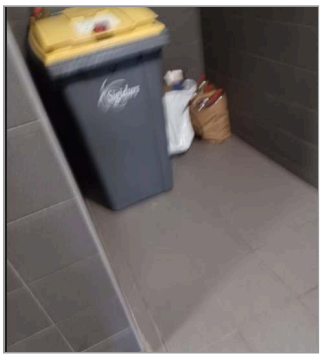


P006 – Local OM exigu

A4.02 **Tri sélectif (bacs, signalétique)** · Oui **2/4**

Constat : Bacs de tri présents dans les locaux.

Proposition : Signalétique de tri à reprendre avec le futur local.



P007 – Bacs de tri

A4.05 **Aire ou local encombrants** · Oui · P2 · 45 000 € · V2 P1 C– **1/4**

Constat : Point encombrants à l'entrée de la résidence, local encombrants ouvert ; stockage des poubelles des pompiers à l'entrée.

Proposition : Revoir l'emplacement des encombrants et des poubelles extérieures ou prévoir des conteneurs semi-enterrés (à étudier).

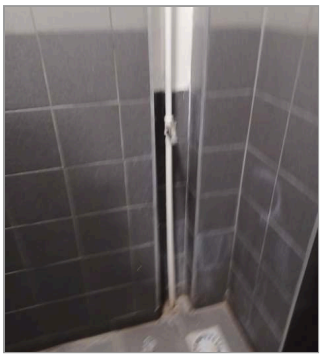


P008 – Encombrants et bacs stockés à l'entrée

A4.10 **Point d'eau et siphon du local OM** · Oui **3/4**

Constat : Locaux équipés d'un point d'eau.

Proposition : Conserver ; contrôler les siphons.



P009 – Point d'eau du local OM

B1 · MURS DE FAÇADE – moyenne 1,0/4

B1.02 **Revêtement de façade (enduit, peinture, parement)** · Oui · P2 · V2 P2 C– **1,5/4**

Constat : Façades en béton matricé avec panneaux bois en rez-de-chaussée. Signes de dégradation : fissures, éclats, décollements.

Proposition : Isolation thermique par l'extérieur permettant de traiter le ravalement, d'isoler le bâtiment et de donner un nouvel aspect à la résidence.

Chiffrage	Qté	PU HT	Total HT
ITE enduit mince 15cm (traitement voussures, appui de baie , habillage des retombées)	6800 m²	123,86 €	842 248 €
Echafaudages	6800 m²	22,46 €	152 728 €



P010 – Façades arrière et avant

B1.03 **Isolation thermique par l'extérieur (ITE)** · Non · P2 · V– P1 C3 **0/4**

Constat : Aucune isolation par l'extérieur ; murs béton d'origine (1972).

Proposition : ITE à intégrer au programme (voir B1.02) – étude thermique pour valider l'épaisseur et les aides (CEE, éco-prêt).

B1.08 **Bardages et vêtures (fixations, état)** · Oui · P2 · V2 P2 C– **1,5/4**

Constat : Panneaux bois en RDC servant de volets, vieillis, assombrissant les logements.

Proposition : Sécuriser et harmoniser la façade bois du RDC pour apporter plus de luminosité aux locataires.

Chiffrage	Qté	PU HT	Total HT
Bardage Bois	320 m²	274,22 €	87 750 €

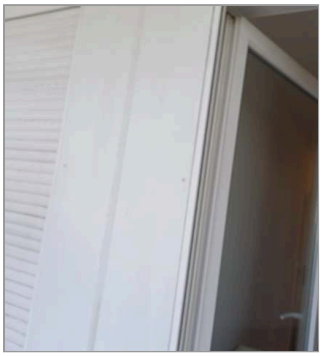
B2 · MENUISERIES EXTÉRIEURES & OCCULTATIONS – moyenne 2,8/4

B2.01 **Fenêtres et portes-fenêtres (type, âge, état)** · Oui · DIA MOE · P2 · V3 P2 C– **2,5/4**

Constat : Menuiseries remplacées (date à confirmer) : PVC double vitrage 4/12/4 clair. Entrées d'air des fenêtres obturées par les locataires.

Proposition : Étudier le remplacement total ou une révision complète de l'ensemble des menuiseries ; sensibiliser les locataires à la ventilation.

Chiffrage	Qté	PU HT	Total HT
Fenêtre PVC (Révision)	530 u	45,41 €	24 067 €



P011 – Fenêtre PVC double vitrage

B2.04 **Volets roulants** · Oui · P3 · V3 P3 C– **3/4**

Constat : Volets roulants en bon état ; volets panneaux bois en RDC.

Proposition : Révision ponctuelle.



P012 – Volets roulants

B3 · BALCONS, LOGGIAS & TERRASSES – moyenne 1,8/4

B3.04 **Garde-corps (hauteur, fixation, barreaudage)** · Oui · DIA MOE · P3 · V3 P3 C3 **3/4**

Constat : Garde-corps des balcons en bon état.

Proposition : Vérification de l'ensemble des garde-corps (fixations, hauteur).

Chiffrage	Qté	PU HT	Total HT
Révision des garde-corps	420 ml	74,35 €	31 227 €

B3.05 **Séparatifs de balcons** · Oui · P2 · V2 P1 C– **1,5/4**

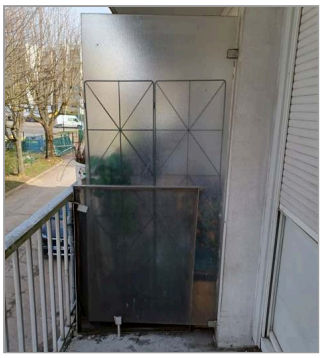
Constat : Séparatifs de balcons en verre (pare-vues) : les locataires ajoutent des meubles pour limiter le vis-à-vis.

Proposition : Remplacer les séparatifs de balcons par des séparatifs bois ou PVC occultants (sans vis-à-vis).

Chiffrage	Qté	PU HT	Total HT
Séparatif de terrasse	106 u	1 009,35 €	106 991 €



P013 – Balcon – séparatif vitré



P014 – Séparatif occulté par les locataires

B3.08 **Nez de dalle et aciers apparents** · Oui · P2 · V1 P2 C– **1/4**

Constat : Épaufrures en nez et sous-face de balcons, aciers apparents, mousses.

Proposition : Reprise des épaufrures et passivation des aciers avant ITE.

Chiffrage	Qté	PU HT	Total HT
Reprise des épaufrures	900 m²	3,75 €	3 375 €



P015 – Épaufrures, éclats, aciers apparents

B5 · TOITURES & COMBLES – moyenne 2,4/4

B5.01 **Toitures-terrasses (étanchéité, protection)** · Oui · P2 · 6 000 € · V3 P2 C– **3/4**

Constat : Réfection des toitures-terrasses réalisée en 2021. Infiltrations signalées au dernier étage de certains logements ; présence de végétaux.

Proposition : Vérification de l'étanchéité (garantie décennale 2021 à solliciter si désordre) ; entretien et désherbage.

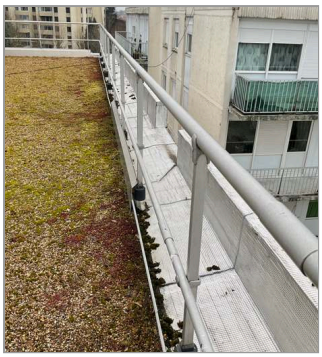


P016 – Toiture-terrasse végétalisée spontanément

B5.04 **Protections antichute (lignes de vie, garde-corps)** · Oui · P3 · V3 P3 C– **3/4**

Constat : Immeubles sécurisés par des garde-corps en toiture.

Proposition : Contrôle périodique.



P017 – Garde-corps de sécurité en terrasse

B5.06 **Lanterneaux et exutoires (étanchéité, état)** · Oui · P2 · V2 P3 C– **2/4**

Constat : Trappes de désenfumage au dernier étage ; grille de protection en toiture.

Proposition : Contrôle et protection des équipements en toiture-terrasse.



P018 – Grille / trappe en toiture

B5.07 **Souches, conduits et sorties en toiture** · Oui · P2 · V2 P2 C– **1,5/4**

Constat : Conduits et pieds de VMC en toiture, protections dégradées.

Proposition : Protection des équipements en toiture-terrasse (plots, manchettes).

Chiffrage	Qté	PU HT	Total HT
Contrôle de l'étanchéité et Ramonage physique des 14 colonnes de VMC, y compris remplacement des tampons de pieds de colonnes défectueux	1 ens	3 333,77 €	3 334 €

C1 · HALLS & ENTRÉES – moyenne 2,8/4

C1.01 **Porte d'entrée de l'immeuble** · Oui · P3 · V3 P3 C– **3/4**

Constat : Portes de hall d'origine en bon état, repeintes RAL 7016, ouverture vers l'intérieur.

Proposition : Conserver ; contrôle des ferme-portes.



P019 – Porte de hall RAL 7016

C1.03 **Interphonie et contrôle d'accès (Vigik, visiophone)** · Oui · P4 · V4 P4 C– **3,5/4**

Constat : Interphonie + Vigik refaites à neuf en 2025, platine en hall.

Proposition : RAS.

C1.04 **Boîtes aux lettres, affichage, miroirs** · Oui · P2 · V2 P3 C– **2,5/4**

Constat : Boîtes aux lettres anciennes mais en bon état. Aucune numérotation affichée sur le hall.

Proposition : Remplacement des boîtes aux lettres, corbeille et panneau d'affichage selon la charte du bailleur ; numérotation des halls.

Chiffrage	Qté	PU HT	Total HT
Boîtes aux lettres intérieures – Bloc de 20 boîtes aux lettres	6 u	1 764,84 €	10 589 €
Signalétique hall	6 u	86,38 €	518 €



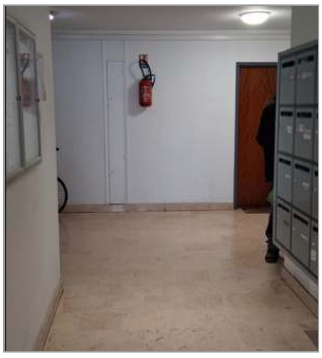
P020 – Boîtes aux lettres

C1.06 **État général du hall** · Oui · P2 · V2 P3 C– **2/4**

Constat : Halls bien entretenus. Grand radiateur devant le hall chauffant les parties communes. Salissures en bas de murs (traces de pieds).

Proposition : Peinture des halls ; peinture résistante ou revêtement solide en soubassement.

Chiffrage	Qté	PU HT	Total HT
Peinture murs des halls	540 m²	16,33 €	8 818 €



P021 – Hall – vue générale



P022 – Radiateur des parties communes

C1.07 **Sols du hall** · Oui · P3 · V3 P3 C– **3/4**

Constat : Sol marbre en bon état ; grille gratte-pieds à l'entrée.

Proposition : Nettoyage / remplacement des tapis.



P023 – Grille gratte-pieds

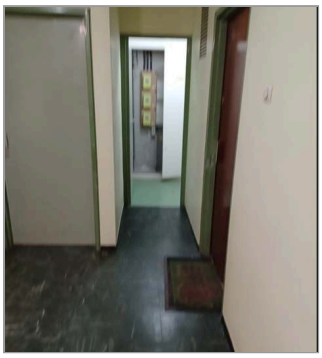
C2 · PALIERS & CIRCULATIONS – moyenne 1,7/4

C2.01 **État général des paliers** · Oui · P2 · V2 P2 C– **1,5/4**

Constat : 5 logements desservis par palier. Peintures différentes selon les étages. Sols d'origine en bon état.

Proposition : Nettoyage et mise en peinture des paliers.

Chiffrage	Qté	PU HT	Total HT
Peinture paliers (murs +plafond)	2200 m²	14,96 €	32 912 €



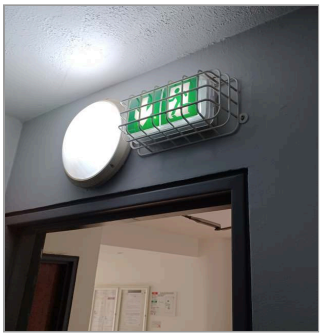
P024 – Palier et circulation

C2.02 **Éclairage des paliers (minuterie, détection)** · Oui · P2 · V2 P1 C– **1/4**

Constat : Éclairage insuffisant sur les paliers.

Proposition : Révision de l'éclairage : luminaires LED sur détection.

Chiffrage	Qté	PU HT	Total HT
Eclairage de détection palier étages	110 u	194,38 €	21 382 €



P025 – Luminaire et BAES de palier

C2.03 **Gaines techniques palières** · Oui · P2 · V2 P1 C2 **1/4**

Constat : Installation électrique à réorganiser ; câbleries électriques et fibre en désordre.

Proposition : Ordonnancement des câbleries électriques et fibre ; remise aux normes électriques des services généraux.

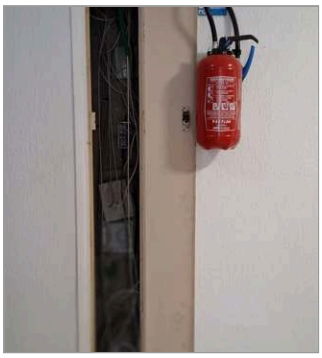
Chiffrage	Qté	PU HT	Total HT
- Remise en conformité des installations électriques existantes	5 ens	12 663,17 €	63 316 €

C2.05 **Portes de gaines palières** · Oui · P2 · V2 P3 C– **2/4**

Constat : Portes de gaines à réviser.

Proposition : Révision des portes des parties communes et des portes de gaines.

Chiffrage	Qté	PU HT	Total HT
Révision des portes de gaines technique	110 u	107,39 €	11 813 €

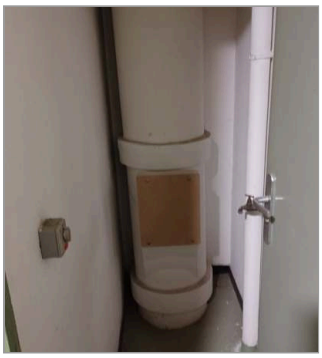


P026 – Porte de gaine et extincteur

C2.09 **Vide-ordures (désaffecté, obturé, conduit)** · Oui **3/4**

Constat : Conduits vide-ordures sur les paliers condamnés.

Proposition : Vérifier l'obturation et la ventilation des conduits.



P027 – Vide-ordures condamné

C3 · ESCALIERS – moyenne 1,5/4

C3.01 **État général de l'escalier** · Oui · P2 · V2 P3 C– **2/4**

Constat : Escaliers d'origine, peintures hétérogènes.

Proposition : Mise en peinture des cages d'escaliers.

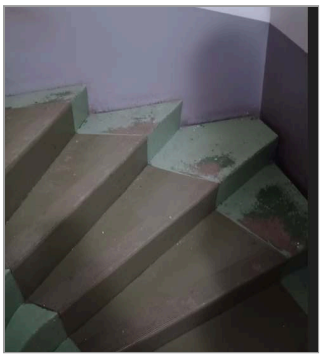
Chiffrage	Qté	PU HT	Total HT
Peinture cage d'escalier	1600 m²	24,24 €	38 784 €

C3.03 **Bandes d'éveil et nez de marche contrastés** · Oui · P2 · V2 P1 C2 **1/4**

Constat : Marches sans nez antidérapant ni contraste.

Proposition : Mettre un antidérapant sur la totalité des marches d'escaliers.

Chiffrage	Qté	PU HT	Total HT
DIVERS – Nez de marches en PVC	1500 ml	16,18 €	24 270 €



P028 – Marches sans antidérapant

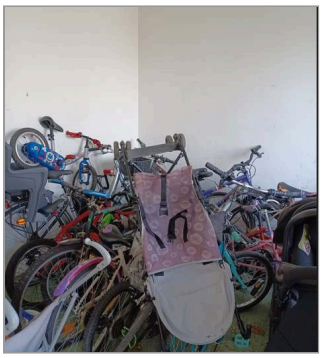
C5 · LOCAUX COMMUNS – moyenne 1,0/4

C5.01 **Local vélos** · Oui · P2 · V2 P1 C– **1,5/4**

Constat : Un local vélos / poussettes par hall, encombré. Projet avec le service DSU (société d'insertion) constaté par le GDR.

Proposition : Peinture des murs et sols, éclairage sur détecteur de présence, crochets à vélos.

Chiffrage	Qté	PU HT	Total HT
Peinture sol	180 m²	34,66 €	6 239 €
Râteliers à vélo	40 u	49,68 €	1 987 €



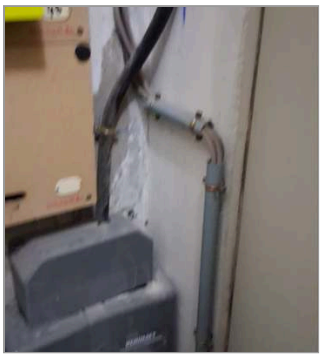
P029 – Local vélos encombré

C5.06 **Local compteurs / TGBT** · Oui · P1 · V2 P2 C1 · **URGENCE** — 0,5/4

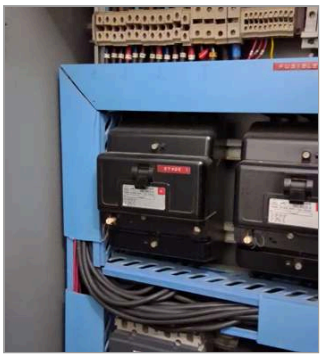
Constat : Local technique ouvert avec câbles électriques non sécurisés, accessible aux locataires.

Proposition : Sécuriser immédiatement le local technique (porte fermant à clé, capotage des tableaux).

Chiffrage	Qté	PU HT	Total HT
Bloc porte local OM	6 u	2 597,65 €	15 586 €



P030 – Local technique ouvert



P031 – Tableau électrique accessible

C6 · ACCUEIL & GARDIENNAGE – moyenne 2,5/4

C6.01 **Point d'accueil des locataires** · Oui — 2,5/4

Constat : Point d'accueil situé dans le bâtiment « Les Pins » (logement F4 mis à disposition).

Proposition : Point d'accueil trop grand : étudier la création de 2 logements T2.



P032 – Point d'accueil

D2 · CHAUFFAGE & EAU CHAUDE COLLECTIFS – moyenne 3,2/4

D2.01 **Chaufferie collective (générateurs, sécurité)** · Oui · P3 · V3 P3 C4 — 3/4

Constat : Chaufferie gaz à condensation au sous-sol, plutôt en bon état. Signalétique présente, cahiers d'entretien tenus. Peinture de sol dégradée par endroits.

Proposition : Raccordement au réseau de chaleur prévu en 2025/2026 par le service équipement ; peinture de sol complète.

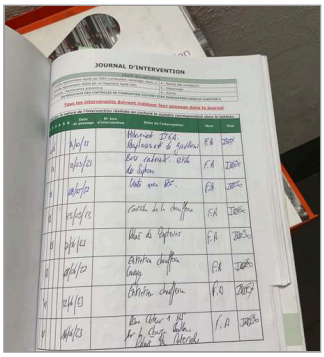
Chiffrage	Qté	PU HT	Total HT
Peinture chaufferie	120 m²	17,54 €	2 105 €



P033 – Chaudière gaz à condensation



P034 – Vases d'expansion – sol à reprendre



P035 – Journal d'entretien de la chaufferie

D2.09 **Production d'eau chaude sanitaire** · Oui · P3 · V3 P3 C– **3/4**

Constat : Production d'eau chaude sanitaire collective en chaufferie.

Proposition : À reprendre dans le cadre du raccordement au réseau de chaleur.

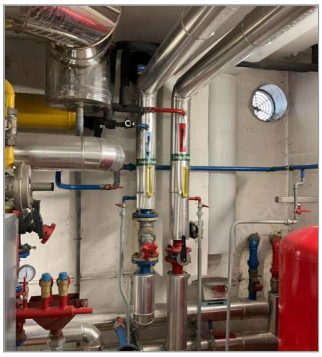


P036 – Préparateur ECS

D2.11 **Calorifugeage des réseaux** · Oui · P4 · V3 P4 C– **3,5/4**

Constat : Réseaux bien calorifugés.

Proposition : RAS.



P037 – Réseaux calorifugés

D3 · VENTILATION COLLECTIVE – moyenne 1,0/4

D3.01 **Caisson VMC (moteur, alarme)** · Oui · P2 · V1 P2 C– **1/4**

Constat : VMC autoréglable d'origine, non remplacée ; caissons en toiture vieillissants.

Proposition : Remplacer moteurs et réseau par une VMC hygroréglable basse consommation.

Chiffrage	Qté	PU HT	Total HT
Fourniture et pose d'un caisson de VMC "basse consommation" jusqu'à 2000 m3/h en terrasse.	6 u	2 596,97 €	15 582 €



P038 – Caisson VMC en toiture

D3.03 **Conduits de ventilation (état, calorifuge)** · Oui · P2 · V1 P1 C– **1/4**

Constat : Désordres au niveau des gaines et traînasses VMC en toiture (manchettes dégradées).

Proposition : Remplacement du réseau d'extraction en terrasse.

Chiffrage	Qté	PU HT	Total HT
Remplacement du réseau complet d'extraction en terrasse par des gaines en acier galva comprenant les tés de souches, coudes, pièces de formes diverses, pieds de support, trappe de visite, prises de dépression, accessoires de pose et toute sujétions de pose conformément au CCTP	6 ens	7 240,74 €	43 444 €



P039 – Traînasses VMC



P040 – Manchette de raccordement dégradée

D4 · SÉCURITÉ INCENDIE – moyenne 2,5/4

D4.01 **Extincteurs (présence, vérification annuelle)** · Oui **3/4**

Constat : Extincteurs présents dans les circulations.

Proposition : Vérification annuelle.



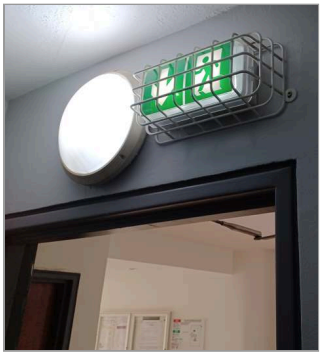
P041 – Extincteur

D4.02 **Éclairage de sécurité (BAES)** · Oui · P2 · V2 P2 C2 **2/4**

Constat : Quelques BAES à reprendre (gestion en entretien courant) ; absence d'éclairage de sécurité sur certains paliers.

Proposition : Étude de l'éclairage de sécurité sur les paliers fermés ; remplacement des BAES défaillants.

Chiffrage	Qté	PU HT	Total HT
BAES	40 u	193,72 €	7 749 €



P042 – BAES au-dessus d'une porte

D4.04 **Désenfumage (exutoires, commandes, ouvrants)** · Oui · V– P– C3 **3/4**

Constat : Désenfumage des circulations par ventilation naturelle permanente ; trappe de désenfumage au dernier étage de chaque immeuble.

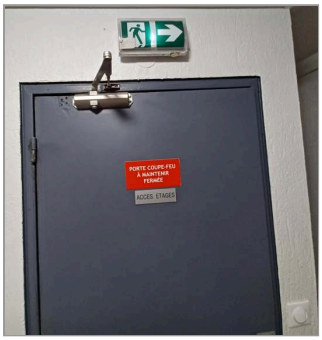
Proposition : Contrôle de fonctionnement des commandes.

D4.05 **Portes coupe-feu et ferme-portes** · Oui · P2 · V2 P3 C3 **2/4**

Constat : Portes coupe-feu à chaque étage.

Proposition : Révision des portes coupe-feu et remise en peinture.

Chiffrage	Qté	PU HT	Total HT
Ferme-porte	22 u	105,82 €	2 328 €



P043 – Porte coupe-feu à fermeture automatique

E6 · ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES DU LOGEMENT – moyenne 2,5/4

E6.07 **Détecteur de fumée (DAAF)** · Oui · V– P– C4 **3/4**

Constat : DAAF posés dans les logements.

Proposition : Contrôle à chaque état des lieux.

E6.16 **Porte palière (serrure, état, isolation)** · Oui · P2 · V2 P2 C– **2/4**

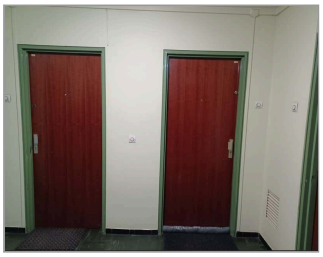
Constat : Portes palières bois avec différents verrous ; judas manquant sur certaines portes.

Proposition : Révision des portes palières (serrures, judas) ou remplacement à étudier.

Chiffrage	Qté	PU HT	Total HT
Révision porte	106 u	149,99 €	15 899 €



P044 – Portes palières bois



P045 – Portes palières – verrous hétérogènes



P046 – Porte palière

D-REHA
Diagnostic réhabilitation · par e-cost

e-cost

CE RAPPORT A ÉTÉ RÉALISÉ AVEC D-REHA

Le diagnostic de réhabilitation, structuré dès la visite.

Sur smartphone, tablette ou PC, D-REHA guide la visite point par point, hiérarchise les travaux et produit le chiffrage, les plans et le rapport – même sans réseau.

289	P1 → P4	4 883	100 %
points de contrôle, des abords au logement	priorités par matrice vétusté × performance	prix de réhabilitation actualisés (option)	hors ligne : cave, toiture, logement occupé

Une seule saisie, sur place
Constats, notes et photos sont rattachés au point de contrôle : plus de ressaisie au bureau.

Un chiffrage dès la visite
Quantité × prix unitaire, prix suggérés pour chaque point, TVA, total par priorité.

Le site en un clic
À partir de l'adresse : plans de situation, masse et cadastral, population, logement social, transports, risques.

Des arbitrages défendables
Notes par axe et par zone, alertes réglementaires, priorités justifiées devant un comité.

Des diagnostics comparables
La même grille pour tous vos intervenants et toutes vos résidences.

Un rapport prêt à remettre
Ce PDF illustré et le classeur Excel E-COST sont générés directement depuis la visite.

Testez-le maintenant sur le diagnostic de Villiers-le-Bel

Scannez le code : le diagnostic de la résidence Ormes Richard (106 logements) s'ouvre dans l'application. Parcourez les points, les photos et la synthèse, puis lancez votre propre visite – en 2 minutes, sans inscription.

www.diag-reha.fr/essai

Essai complet 30 jours
pour vos équipes, sans carte bancaire

Démonstration de 30 min
en visioconférence, sur un cas proche du vôtre

contact@e-cost.fr
06 23 03 68 23
www.diag-reha.fr