

Jean Michel JARRIGE

Architecte DPLG
Place des Oules
46150 Catus

Diagnostic Boulangerie et Logement Commune de Labastide du Vert.

Enjeux du diagnostic

Ce diagnostic de bâtiment existant consiste à analyser l'état du bâtiment existant et approcher financièrement la réhabilitation de cet ensemble bâti composé d'un local professionnel au RDC (boulangerie /Fournil avec point de vente) et logement à l'étage.

Le RDC

Bâtiment en bordure de route sur sa partie avant, à contre terrain sur la partie arrière, **ce qui pose des problèmes d'infiltrations.**

Fournil en mauvais état, très éloigné des règles d'hygiène.

Réserve non attenante au fournil également en mauvais état sous terrasse du logement au R+1

Accès intérieur par escalier bois au logement de l'étage.

Pas d'isolement coupe-feu entre logement & locaux professionnels. Ce qui interdit en l'état l'occupation de l'étage à un locataire différent de la boulangerie.

Tableau électrique visiblement pas trop ancien.

Absence de sanitaires/ vestiaires pour le personnel (code du travail)

Dans l'état, les locaux ne sont pas utilisables pour la destination envisagée.

Il sera difficile de traiter avec garantie le point étanchéité de ce RDC du fait de l'implantation à contre terrain et de la difficulté d'accès aux engins de chantier à la partie arrière du bâtiment au R+1.

La surface professionnelle semble restreinte pour intégrer les sanitaires vestiaires du personnel au RDC. Ce qui imposerait de les placer au R+1 et de trouver un escalier intérieur (perte de place).

De même un laboratoire pâtisserie ne sera certainement pas réalisable au vu des règles d'hygiène actuelles (marche en avant, réserve froide ect...), il faut sans doute limiter l'activité à la boulangerie.

Le R+1

Logement avec accès indépendant par terrasse et relié à la boulangerie par escalier intérieur (bois) au-dessus, combles non aménagés avec escalier intérieur.

Le logement est entièrement à réhabiliter ; La charpente couverture semble correcte

Pas de réel chauffage (insert dans une cheminée).

Menuiseries à remplacer

Ensemble très vétuste, pas habitable en l'état.

Approche Financière

A ce stade et sans faire de projet, cette approche est réalisée sur la base de ratios tirés d'opérations comparables actualisées.

Depuis maintenant plusieurs mois nous constatons de fortes augmentations et il est bien difficile d'établir des projections....

Nous pouvons à ce stade évaluer les travaux autour de 250 000 €HT pour le RDC et l'étage Hors honoraires de maîtrise d'œuvre.

Jean-Michel JARRIGE

Le 24.02.23

Ordre des Architectes

N° général 34 454 N° régional 1545

Siret : 349 396 705 000 49

Assurance : M A F 35380 /G/ 114 Police : 132587 / B

APE 711Z TVA intracommunautaire FR 76349396705

Courriel : jm-jarrige@wanadoo.fr

tél : 05 65 21 46 75