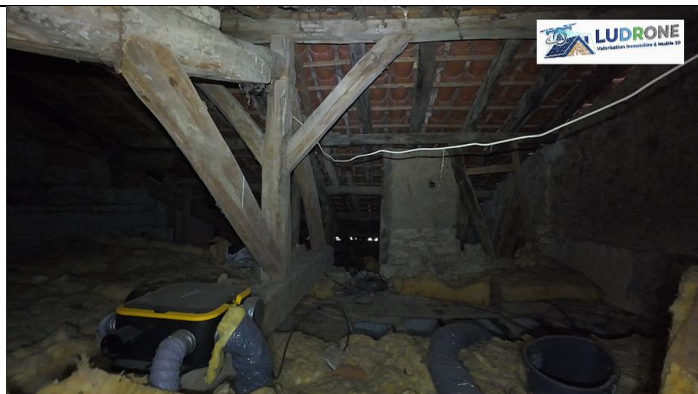




Rapport d'analyse de l'état des combles : 3, rue du village, 32 390 Puysegur .

Photo récupérée dans la vidéo.	Analyse.
	❑ Charpente traditionnelle : La structure en bois brut semble saine en apparence, mais sa vétusté nécessite une vérification approfondie pour écarter tout risque d'insectes xylophages ou de pourriture. ❑ Isolation dégradée : La laine de verre présente est mal répartie, tassée et sale. Son efficacité thermique actuelle est très limitée, suggérant la nécessité d'une remise à neuf. ❑ Hétérogénéité des matériaux : Le bâti mélange maçonnerie ancienne (pierre/chaux) et moderne (parpaings), témoignant de plusieurs époques de travaux ou de réparations. ❑ Réseaux apparents : Les câbles électriques et les gaines de ventilation circulent de manière anarchique et sans protection suffisante, ce qui constitue un point de vigilance pour la sécurité. ❑ Entretien général : L'espace est encombré de débris et de poussière. Bien qu'aucune fuite d'eau majeure ne soit visible, l'étanchéité globale et les ponts thermiques restent à confirmer.
	❑ Toiture à nu : Tuiles canal visibles directement sans protection intermédiaire (écran de sous-toiture). ❑ Charpente ancienne : Présence de poussière massive et de gerçures ; état sanitaire à confirmer par sondage manuel. ❑ Supportage fragile : Liteaux de faible section semblant fatigués par le temps et le poids. ❑ État de propreté médiocre : Accumulation de gravats et de déchets de chantiers précédents au sol. ❑ Isolation inexistante : Absence de complexe isolant efficace en sous-face de toiture, entraînant de fortes déperditions thermiques.
	❑ Isolation obsolète : La laine minérale au sol est hors d'usage (tassée, sale) et doit être remplacée pour améliorer le confort thermique. ❑ Charpente hétérogène : Les éléments porteurs en bois sont anciens et méritent un brossage ainsi qu'un traitement préventif contre les parasites. ❑ Toiture "nue" : Absence totale d'écran de sous-toiture, exposant directement l'intérieur des combles aux éléments extérieurs. ❑ Maçonnerie brute : Présence de parpaings récents indiquant des modifications structurelles passées non finies. ❑ Besoin d'assainissement : Présence importante de poussière et de déchets de chantier jonchant l'isolant.



- ❑ **VMC fonctionnelle mais précaire** : Présence d'un groupe d'extraction récent, mais dont l'installation sur un isolant instable devrait être pérennisée.
- ❑ **Toiture traditionnelle "à l'ancienne"** : Tuiles apparentes sans protection secondaire, typique mais thermiquement inefficace.
- ❑ **Charpente saine mais poussiéreuse** : Les bois porteurs semblent solides, bien que recouverts d'une épaisse couche de sédiments et de toiles d'araignées.
- ❑ **Isolation à reprendre** : Le complexe isolant actuel est trop dégradé (tassé et sale) pour assurer un coefficient thermique (\$R\$) satisfaisant.
- ❑ **Risque électrique potentiel** : Cheminement des câbles non protégé et aérien nécessitant une sécurisation dans des gaines appropriées.



- ❑ **Plancher déstructuré** : Présence de larges ouvertures exposant les solives, rendant toute circulation périlleuse sans équipement de sécurité.
- ❑ **Solives apparentes** : Structure porteuse horizontale visible, nécessitant un diagnostic de solidité et un traitement insecticide.
- ❑ **Isolation lacunaire** : La laine de verre au sol est fragmentée et n'assure plus aucune continuité thermique.
- ❑ **Circulations techniques à nu** : Gains de ventilation et câbles électriques exposés et non sécurisés au milieu des gravats.
- ❑ **Besoin de curage massif** : Accumulation de déchets de construction et de poussière nécessitant un nettoyage intégral avant rénovation.

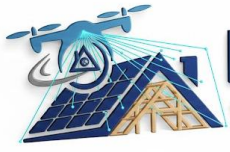


- ❑ **Maçonnerie ancienne dégradée** : Structure verticale (cheminée ou mur) présentant un enduit fissuré et une base hétérogène nécessitant une vérification de stabilité.
- ❑ **Points de contact sensibles** : Jonctions bois-maçonnerie à surveiller pour prévenir tout risque de pourriture liée à l'humidité de contact.
- ❑ **Isolation "épave"** : Laine de verre totalement inefficace car saturée de poussière et de débris de maçonnerie.
- ❑ **Réseaux en désordre** : Fils électriques et câbles stockés ou circulant au sol sans protection, augmentant les risques de trébuchement ou de court-circuit.
- ❑ **Besoin de curage structurel** : Nécessité de retirer les enduits décollés et les gravats pour assainir la base de la charpente.



- ❑ **Maçonnerie en décomposition** : Enduits de chaux tombants et pierres apparentes nécessitant un rejointoiement ou un nouvel enduit de protection.
- ❑ **Point de vigilance humidité** : Traces d'humidité sur le mur pignon à surveiller lors d'épisodes pluvieux.
- ❑ **Isolation "polluée"** : L'isolant au sol est saturé de gravats de maçonnerie, ce qui réduit ses capacités thermiques déjà faibles.
- ❑ **Installation électrique non conforme** : Câblage apparent et non fixé sur une paroi instable.
- ❑ **Zone de rive vulnérable** : Absence de protection contre les intrusions d'air et d'eau au point de jonction toiture/mur.

	❗ Zone de sablière exposée : La poutre maîtresse en bas de pente est soumise aux courants d'air et à la poussière extérieure. ❗ Défaut d'étanchéité à l'air : Présence de "jours" importants sous les tuiles en rive, favorisant les déperditions thermiques massives. ❗ Isolation désordonnée : Amas de laine de verre irréguliers et pollués par des débris de chantier. ❗ Maçonnerie brute et poussiéreuse : Parois non rejointoyées et accumulant une pollution solide importante. ❗ Confinement technique : Espace exigu limitant les capacités d'inspection visuelle directe et de maintenance.
	❗ Zone de circulation dangereuse : Trappe d'accès ouverte et sol encombré de débris, présentant un risque élevé d'accident. ❗ Maçonnerie de consolidation brute : Utilisation de matériaux modernes (béton cellulaire) non finis pour diviser ou renforcer l'espace. ❗ Renforts de charpente rudimentaires : Système de poteaux et pannes à l'aspect vieilli nécessitant une validation de leur stabilité mécanique. ❗ Encombrement post-chantier : Accumulation de chutes de plaques de plâtre et de gravats divers sur le plancher. ❗ Finitions inexistantes : Présence de mousse expansive apparente et absence d'enduits, laissant le bâti exposé.
	❗ Système électrique dangereux : Prises et boîtiers mal fixés avec câbles apparents, hors normes de sécurité. ❗ Maçonnerie en ruine : Parois anciennes qui s'effritent, révélant un besoin urgent de rejointoiement professionnel. ❗ Calfeutrage de fortune : Usage inapproprié de mousse expansive pour compenser les faiblesses structurelles et thermiques du mur. ❗ Accumulation de sédiments : Poussière et débris de pierre recouvrant les installations, créant un environnement insalubre. ❗ Structure bois archaïque : Présence d'éléments porteurs anciens dont la solidité devrait être testée face à la dégradation de la maçonnerie adjacente.
	❗ Maçonnerie hétérogène : Mur de refend mêlant parpaings et briques, laissé à l'état brut avec des finitions sommaires. ❗ Charpente empoussiérée : Éléments porteurs robustes mais nécessitant un nettoyage et un contrôle sanitaire des points d'appui. ❗ Isolation à remplacer : Présence d'un matelas de laine minérale dégradé, pollué par des débris et inefficace thermiquement. ❗ Enveloppe perméable : Absence de protection sous tuiles et défaut d'étanchéité à l'air en rive de toiture. ❗ Entretien négligé : Espace servant de zone de stockage pour débris de chantier, compliquant tout futur aménagement.



LUDRONE
Valorisation Immobilière & Modèle 3D



Ruggirello Ludovic

Siret : 91816494200048

3 rue du village 32390 Puysegur

Tel : 07 71 61 71 98

Mail : ruggirelloludovic@gmail.com

Rapport de Synthèse : Expertise des Combles

1. Interventions Prioritaires (Sécurité Immédiate)

- **Sécurisation du plancher :** Comblers les ouvertures béantes entre les solives et installer un garde-corps ou un balisage autour de la trappe d'accès pour éviter toute chute.
- **Mise en sécurité électrique :** Supprimer les câblages "volants" et les prises fixées sur parois instables. L'ensemble doit être placé sous gaines protectrices conformes à la norme NF C 15-100 pour prévenir les risques d'incendie.
- **Assainissement :** Réaliser un curage complet des débris de chantier (BA13, plastiques, gravats) et un dépoussiérage industriel pour rendre l'air respirable et limiter la prolifération de nuisibles.

2. Améliorations de l'Enveloppe (Performance et Étanchéité)

- **Traitement de la toiture :** À défaut d'une réfection complète, installer des closoirs et un système d'étanchéité en rive pour stopper les entrées d'air, de neige poudreuse et d'oiseaux.
- **Remplacement de l'isolation :** Déposer la laine de verre actuelle (tassée et polluée) et projeter ou poser un nouvel isolant performant avec une continuité parfaite, notamment au niveau des sablières.
- **Réfection de la maçonnerie :** Rejoindre les pierres apparentes et remplacer la mousse expansive par un mortier technique pour assurer l'étanchéité à l'air et la stabilité des parois.

3. Maintenance Structurale et Technique

- **Sondage de la charpente :** Effectuer un test de dureté au poinçon sur les bois anciens et les solives pour confirmer l'absence d'attaques parasitaires actives.
- **Pérennisation de la VMC :** Fixer le caisson d'extraction sur un support stable et indépendant de l'isolant pour garantir son bon fonctionnement sur le long terme.

Synthèse du Diagnostic

État Général : Globalement vétuste. **Points Forts :** Structure bois saine en apparence et volume exploitable. **Points Critiques :** Dangereuse situation électrique, isolation inexistante et défauts d'étanchéité majeurs en toiture.