

B. Description et évaluation des bâtiments

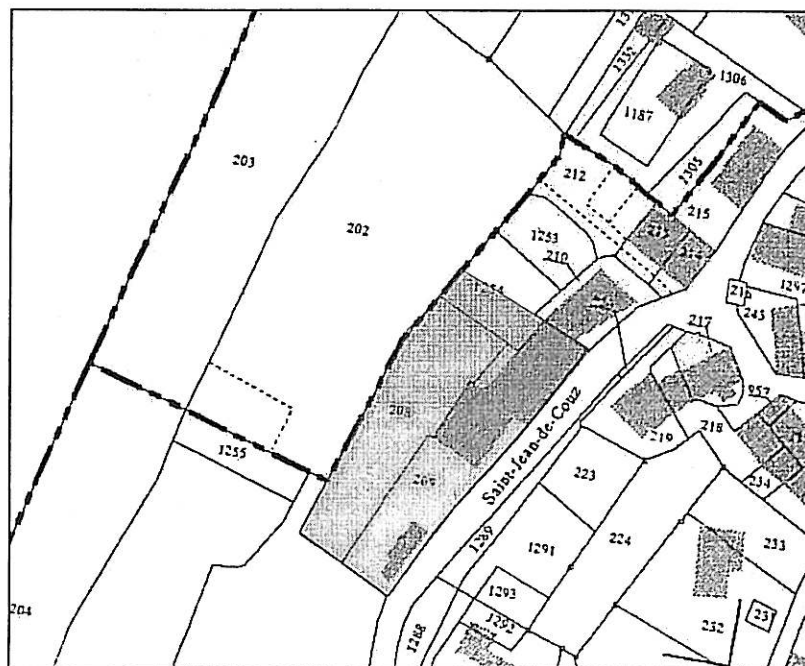
Commune de St Jean de Couz

➔ Le bâtiment principal

Bâtiment mitoyen sur une face, comprenant une partie habitation et une partie ancienne exploitation agricole.



Il figure au cadastre sous les numéros A 208, 209 et 1254 partie et tel que figurant sous teinte jaune du plan ci-dessous (cf observations ci-avant).



La propriété est située en bordure Sud du chef lieu de St Jean de Couz.

Accès par les ruelles du village.

Petit dégagement côté Sud, correspondant à l'ancien jeu de boules et une petite dépendance bâtie (sans valeur).

Caractéristiques

- Gros oeuvre

. Murs	Pierres et maçonnerie d'époque
. Façades	Vieux crépi de façade
. Intermédiaire	Plafond sur solivage (partie habitation) Partie dalle/partie solivage (partie exploitation agricole)

- Equipements

. Eau communale	
. Electricité	Installation à reprendre totalement
. Assainissement	Absence d'assainissement collectif
. Chauffage	Central au fuel domestique (dispositif à revoir totalement) A noter toutefois : chaudière neuve

- Isolation (logement)

. Murs/toit	Néant
-------------	-------

Descriptif détaillé

Le volume habitation et commerce (côté Sud)



Rez de sol

• Couloir central	6,40 m ²
• Salle à manger (sur la gauche)	25,00 m ²
• Cuisine (sur l'arrière), avec un point d'eau	22,50 m ²
• Chambre (Sud-Ouest)	12,50 m ²
• Local bar	35,50 m ²
• Douche-WC	3,00 m ²

Surface totale du niveau	104,90 m ²

Les prestations sont relativement homogènes :

- . Sol : Plancher
- . Murs : Tapisserie ou peinture
- . Plafond : Peinture

L'ensemble est à reprendre totalement.

Etage

Accès par escalier en bois.

- Dégagement (sur escalier)
- Sept chambres

En état sensiblement identique.

- . Sol : Plancher
- . Murs : Tapisserie ou peinture
- . Plafond : Peinture
- . Un point d'eau dans chacune des chambres

L'ensemble est en état vétuste et inhabitable, sauf à engager un programme de travaux important.

- Petit coin sanitaire

- . WC
- . Salle de bains (totalement obsolète)

Surface d'environ ...

104,90 m²

Au-dessus

Accès par escalier de type échelle meunière.

- Combles sous toiture

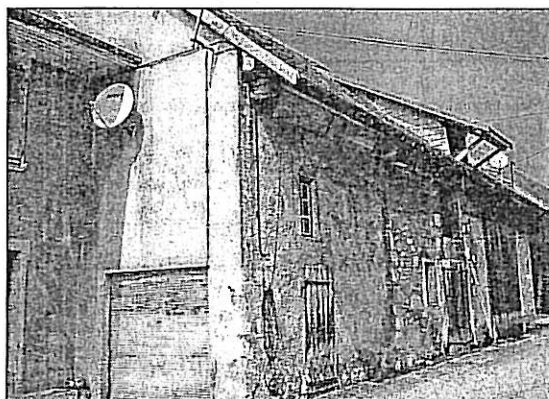
Le volume pourrait représenter une solution d'extension du logement eu égard au dégagement sous charpente.

Surface d'environ ... **100,00 m²**

Calcul de la Surface Utile Pondérée (SUP)

Désignation	Surface Utile	Pondération	SUP
• Rez de sol	104,90 m ²	1	104,90 m ²
• Etage	104,90 m ²	1	104,90 m ²
• Au-dessus	100,00 m ²	0,25	25,00 m ²
Total SUP ...			234,80 m²

Le volume exploitation agricole



Contigu au Nord et mitoyen sur une face.

Rez de sol

• Cave, en contiguïté avec le logement	21,00 m ²
• Chaufferie	3,00 m ²
• Garage, côté habitation	11,00 m ²
• Etable, au centre du bâtiment	50,00 m ²
• Grange, côté mitoyenneté	75,00 m ²

Surface totale du niveau	160,00 m²

Prestations

- . Sol : Béton
- . Murs : Brut de construction
- . Intermédiaire : Dalle ancienne ou plancher sur solivage

Au-dessus

- Fenil sur l'ensemble de la surface **160,00 m²**

Calcul de la Surface Utile Pondérée (SUP)

Designation	Surface Utile	Pondération	SUP
• Rez de sol	160,00 m ²	1	160,00 m ²
• Au-dessus	160,00 m ²	0,50	80,00 m ²
Total SUP ...			240,00 m²

Observations générales

Le bâtiment présente, à l'évidence, une importante vétusté technique-automatique et un programme de travaux structurel est à entreprendre, à commencer par le remplacement de la couverture de toiture (en bout de vie).

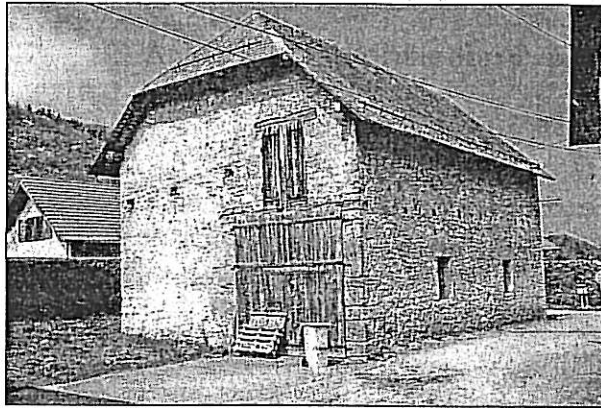
La rénovation du volume passe par un important programme de travaux, susceptible de concerner :

- Le gros œuvre
- Les équipements
- Les aménagements intérieurs

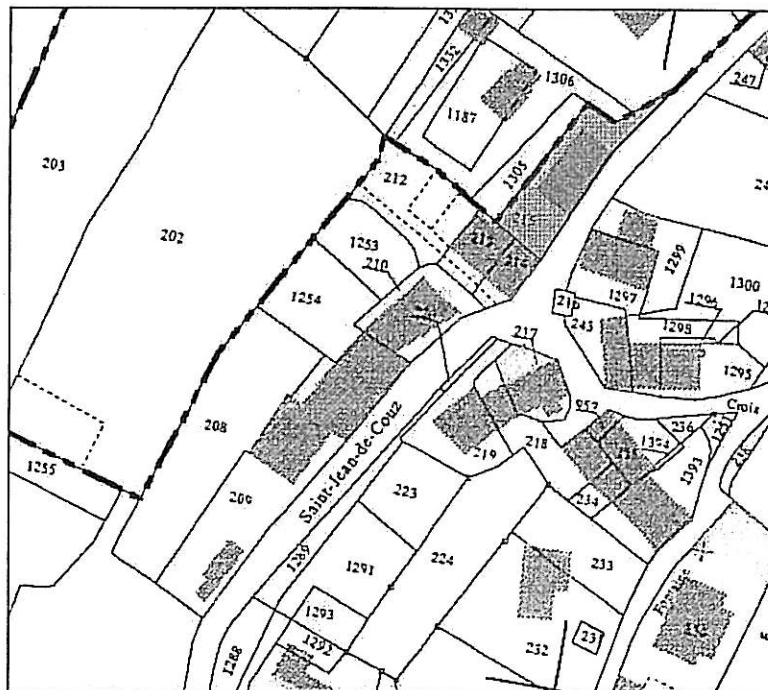
➔ Le bâtiment agricole

Bâtiment à usage strictement agricole, situé au cœur du hameau.

Accès par les ruelles du village.



Bâtiment figurant au cadastre sous le numéro A 215.



Caractéristiques

- Gros oeuvre

. Murs	Pierres et maçonnerie d'époque
. Façades	Absence de crépi de façade
. Charpente	Sapin
. Couverture	Ardoises de Maurienne (hors d'usage, à remplacer rapidement)

- Equipements

. Eau	Proximité
. Electricité	Proximité
. Assainissement	Absence d'assainissement collectif

Descriptif

Le bâtiment se compose :

- Au rez de sol, d'un local unique (terre battue au sol)
- Au-dessus, combles sous toiture (sur plafond et solivage)

Surface utile par niveau d'environ 95 m².