

## B. Description et évaluation des bâtiments

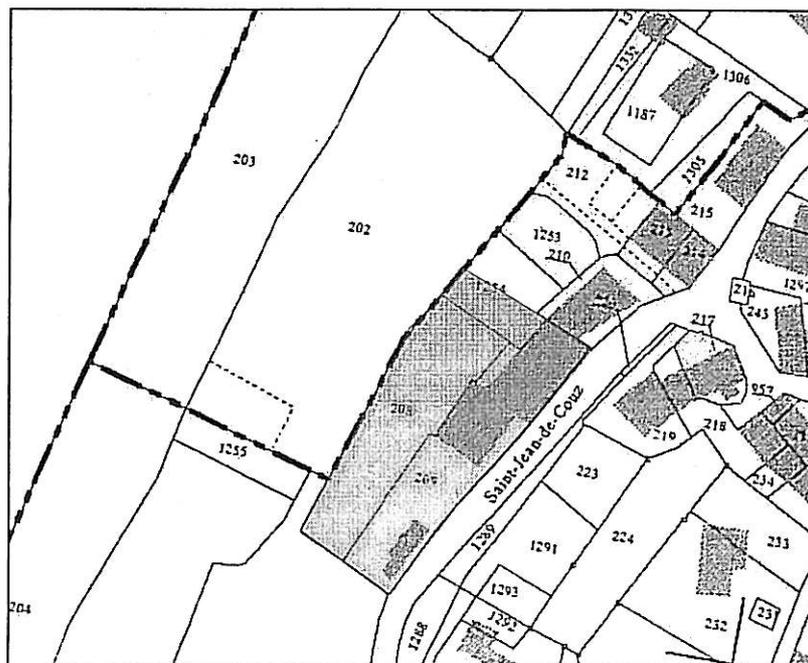
### Commune de St Jean de Couz

#### ➔ 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 <sup>2</sup>
• Salle à manger (sur la gauche) .....	25,00 m <sup>2</sup>
• Cuisine (sur l'arrière), avec un point d'eau .....	22,50 m <sup>2</sup>
• Chambre (Sud-Ouest) .....	12,50 m <sup>2</sup>
• Local bar .....	35,50 m <sup>2</sup>
• Douche-WC .....	3,00 m <sup>2</sup>
	-----
Surface totale du niveau .....	104,90 m <sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>**

## Au-dessus

Accès par escalier de type échelle meunière.

### - Combles sous toiture

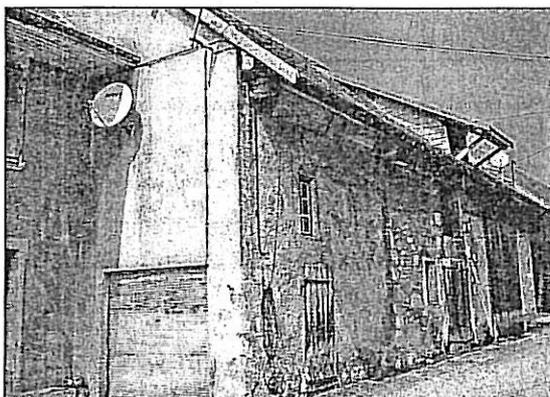
Le volume pourrait représenter une solution d'extension du logement eu égard au dégagement sous charpente.

Surface d'environ ... **100,00 m<sup>2</sup>**

## Calcul de la Surface Utile Pondérée (SUP)

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

## Le volume exploitation agricole



Contigu au Nord et mitoyen sur une face.

### Rez de sol

• Cave, en contiguïté avec le logement .....	21,00 m <sup>2</sup>
• Chaufferie .....	3,00 m <sup>2</sup>
• Garage, côté habitation .....	11,00 m <sup>2</sup>
• Etable, au centre du bâtiment .....	50,00 m <sup>2</sup>
• Grange, côté mitoyenneté .....	75,00 m <sup>2</sup>
	-----
<b>Surface totale du niveau .....</b>	<b>160,00 m<sup>2</sup></b>

### 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 m<sup>2</sup>**

## Calcul de la Surface Utile Pondérée (SUP)

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

## 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).

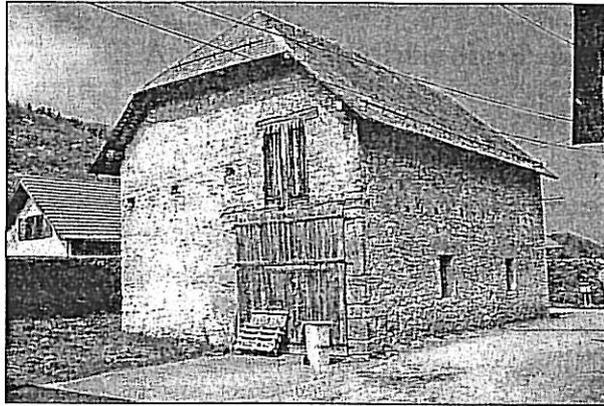
La rénovation du volume passe par un important programme de travaux, susceptible de concerner :

- Le gros œuvre
- Les équipements
- Les aménagements intérieurs

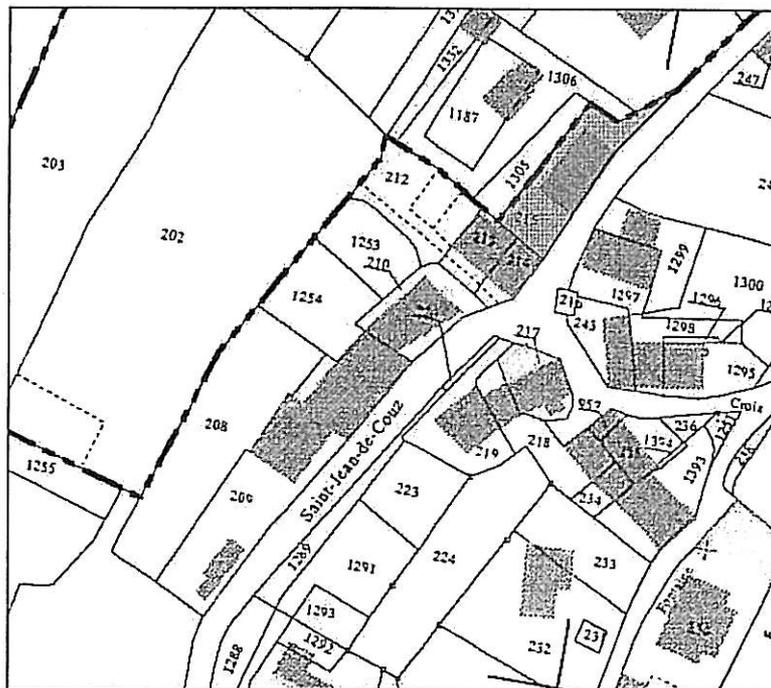
## ➔ Le bâtiment agricole

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 m<sup>2</sup>.**