

Les travaux réalisés dans les bâtiments rénovés

À partir des éléments centralisés par l'ITAVI sur 917 bâtiments diagnostiqués, nous avons eu connaissance de rénovations réalisées sur 520 d'entre eux. C'est à partir de ce nouvel échantillon que nous avons pu déterminer les travaux qui avaient été réalisés, leur ordre de priorité et le montant investi dans la rénovation. Tous les éléments de prix fournis dans cette partie traitant des travaux sont donnés en francs constants 1998 par m² de bâtiment. Compte tenu de la diversité des situations, nous avons fourni des coûts moyens et des fourchettes de prix. Ces fourchettes sont très larges dans la mesure où les travaux peuvent

faire référence à des réfections complètes ou à de simples modifications.

I - Les travaux réalisés

1. Les types de travaux

La figure 17 et la figure 18 nous permettent de voir dans un premier temps quels sont les principaux travaux réalisés par les aviculteurs au cours des rénovations, et dans un deuxième temps de constater si ces rénovations répondent aux défauts décelés auparavant dans les bâtiments.

Nous pouvons remarquer qu'en volume, les principaux travaux sont effectués sur la ventilation, l'isolation et l'étanchéité, qui constituent également les principaux défauts constatés sur les bâtiments. Pour ces travaux, qu'on pouvait considérer comme prioritaires vu l'importance des défauts, les aviculteurs ont suivi les conseils du diagnostiqueur.



Un diagnostic global du bâtiment doit-être réalisé avant rénovation.

Les travaux sur la régulation, le chauffage et la sécurité ont été réalisés dans plus de 50 % des cas où ils avaient été préconisés. L'importance de ces taux de réalisation montre l'intérêt que les aviculteurs attachent à ces critères pour une bonne conduite de leur élevage.

En revanche, l'évacuation des eaux, l'éclairage et les aspects sanitaires ont bénéficié de peu de rénovations avec des taux de réalisation des travaux à moins de 20 %. Pour ce dernier critère, son évolution a beaucoup progressé ces dernières années, ceci est probablement dû à une meilleure prise en compte de la prévention sanitaire et à une mise en place des chartes qualité dans les élevages.

2. Durée des travaux

La réalisation des travaux est souvent effectuée pendant la période des vides sanitaires ce qui peut expliquer la durée de certaines rénovations notamment en production de dindes. Par ailleurs, pour des contraintes de temps

Figure 17 : les travaux réalisés dans les bâtiments diagnostiqués

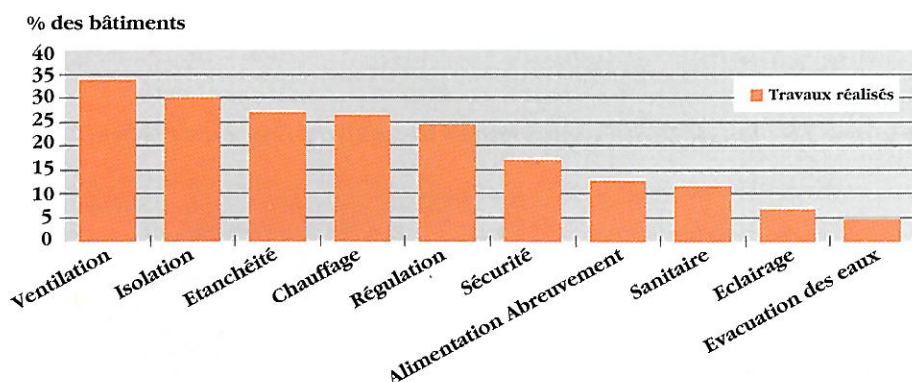
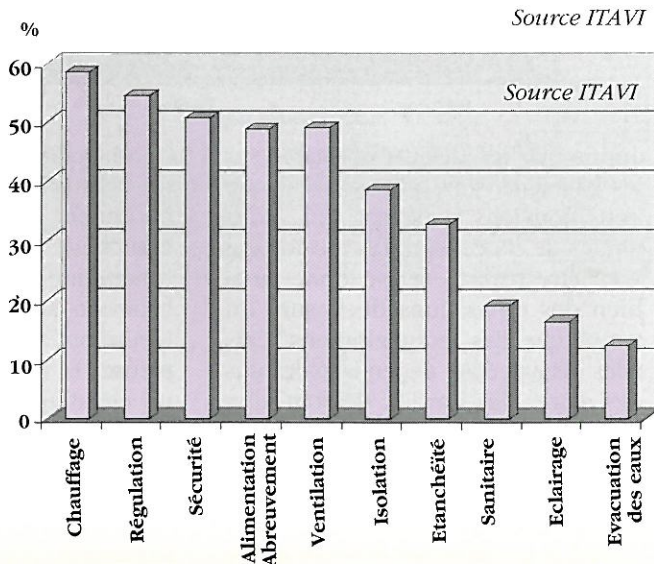


Figure 18 : taux de réalisation des travaux par rapport aux défauts importants constatés lors des diagnostics

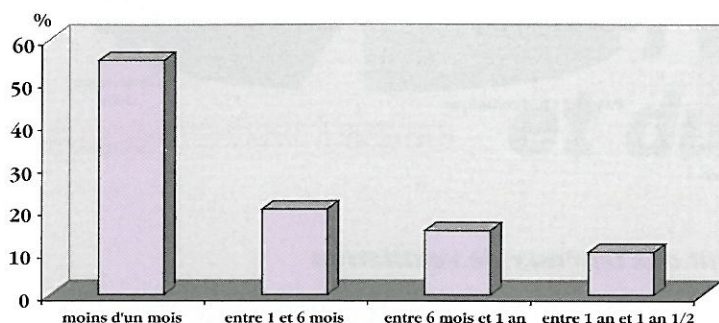


ou de budget, l'ensemble des travaux nécessaires à une rénovation complète n'est pas forcément réalisé en une seule tranche.

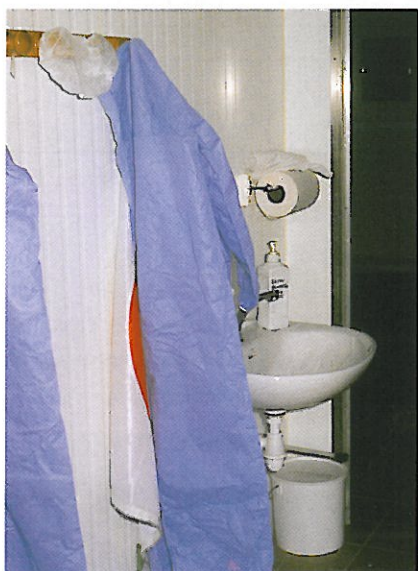
La durée moyenne des travaux est de

15 semaines (figure 19). Dans plus de 55 % des cas, les travaux durent moins d'un mois, dans 20 % ils sont compris entre 1 et 6 mois.

Figure 19 : répartition de la durée des travaux



Source ITAVI

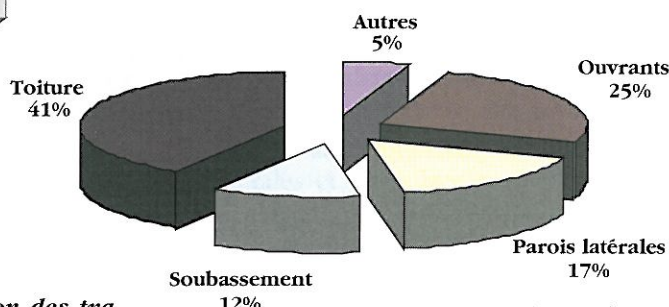


Le taux de réalisation des travaux concernant la prévention sanitaire progressent ces dernières années.

III - Travaux d'isolation

Les travaux d'isolation ont essentiellement porté sur la toiture (41 % des interventions) et très peu sur le soubassement (12 %), bien que les défauts soit plus nombreux sur ce dernier. Le coût moyen de ces interventions est d'environ 30,40 F par m² de bâtiment.

Figure 20 : répartition des travaux d'isolation



Source ITAVI

Tableau 4 : coût des travaux d'isolation

Partie du bâtiment	Coût moyen par m ² de bâtiment	Min. et max. constatés par m ² de bâtiment
Toiture	42,30 F	2,65 F à 109,00 F
Ouvrants	14,50 F	1,00 F à 36,00 F
Parois latérales	25,20 F	0,55 F à 72,00 F
Soubassement	11,90 F	2,50 F à 22,60 F

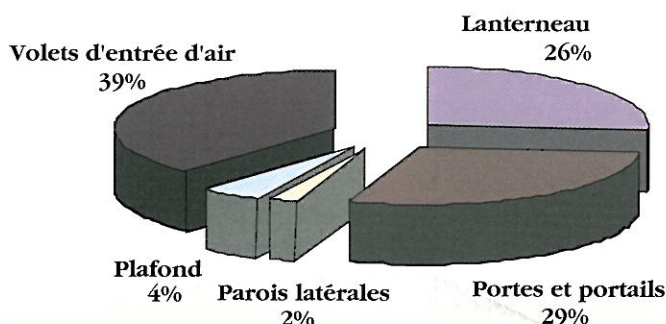
Source ITAVI

II - Travaux d'étanchéité

Les travaux concernant l'étanchéité ont été réalisés selon l'ordre d'importance des défauts qui avaient été constatés auparavant. Les ouvrants ont été privilégiés avec 39 % des interven-

tions sur les volets d'entrées d'air, 29 % sur les portes et les portails et 26 % sur le lanterneau. Le coût moyen d'intervention dans cette catégorie a été de 4,20 F/m² de bâtiment, ce faible montant se justifie par le prix modique des matériaux généralement utilisés dans ce type d'intervention : joints, mastic, ...

Figure 21 : répartition des travaux d'étanchéité



Source ITAVI

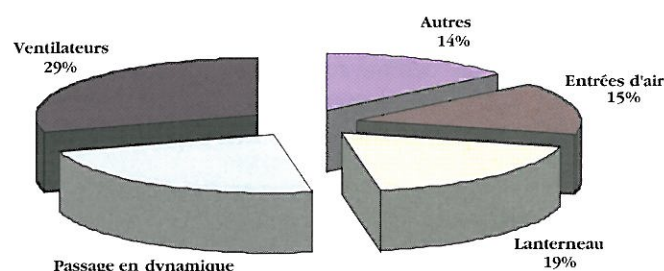
IV - Les travaux de ventilation

Les principales interventions concernant la ventilation ont permis de remédier aux problèmes de débit du lanterneau et des ventilateurs qui constituaient les principaux défauts liés à la ventilation. 29 % des interventions ont concerné les ventilateurs et 19 % le lanterneau. Pour 23 % des bâtiments, la solution retenue a été le passage en ventilation dynamique. L'investissement moyen a été d'environ 60F/m², près du quart des interventions est réalisé pour passer le bâtiment en ventilation mécanique. Un peu moins de 1/3 des interventions est destiné à l'équipement en ventilateurs. En bâtiments à ventilation naturelle, les interventions sur le lanterneau représentent 20 % des travaux de ventilation.



L'amélioration de l'ambiance est au cœur des préoccupations.

Figure 22 : répartition des travaux de ventilation



Source ITAVI

Tableau 5 : coût des travaux de ventilation

Partie du bâtiment	Coût moyen par m ² de bâtiment	Min. et max. constatés par m ² de bâtiment
Entrées d'air	20,60 F	2,40 F à 77,00 F
Passage en dynamique	68,70 F	9,30 F à 111,00 F
Interventions sur lanterneau	35,10 F	1,40 F à 75,20 F
Mise en place de ventilateurs ou de brasseurs	27,00 F	4,80 F à 67,30 F

Source ITAVI

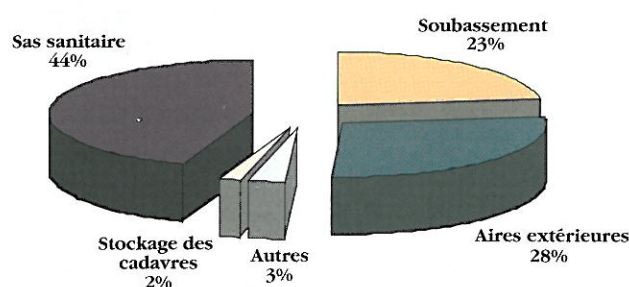
V - Les travaux de prévention sanitaire

Plus de 40 % des interventions concernant la mise en place de barrières sani-

taires touchent le sas, soit pour son aménagement soit pour sa construction. La mise en place d'aires extérieures facilement lavables devant les portes et les portails a concerné plus du quart des travaux de ce type. La réalisation

d'enduit lisse au niveau des soubassements représente près de 25 % des travaux sur la prévention sanitaire. L'amélioration du stockage des cadavres n'entre que pour 2 % dans les améliorations réalisées sur le sanitaire.

Figure 23 : répartition des travaux de prévention sanitaire



Source ITAVI



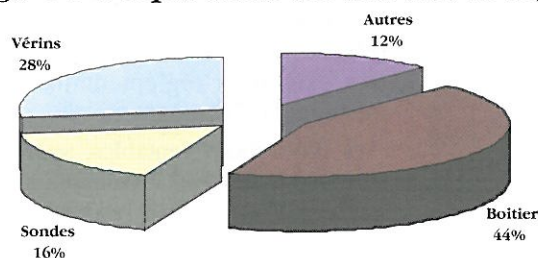
Stockage des cadavres avant enlèvement par l'équarisseur.

Tableau 6 : coût des travaux de prévention sanitaires

Partie du bâtiment	Coût moyen par m ² de bâtiment	Min. et max. constatés par m ² de bâtiment
Aires extérieures	8,30 F	1,20 F à 24,70 F
Sas sanitaire	10,00 F	1,30 F à 35,40 F
Soubassement	4,50 F	0,50 F à 10,30 F
Stockage des cadavres	4,55 F	1,10 F à 12,50 F

Source ITAVI

Figure 24 : répartition des travaux de régulation



Source ITAVI

Tableau 7 : coût des travaux de régulation

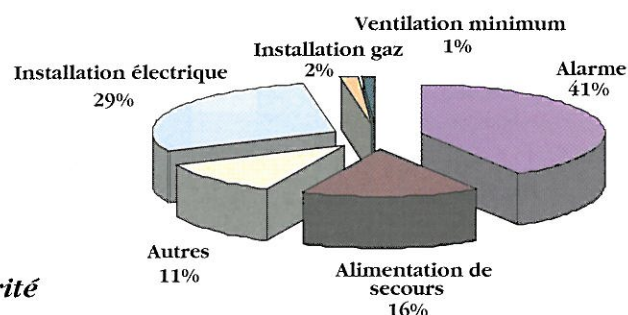
Partie du bâtiment	Coût moyen par m ² de bâtiment	Min. et max. constatés par m ² de bâtiment
Boîtier	12,60 F	2,70 F à 29,50 F
Vérins	27,65 F	2,00 F à 51,20 F

Source ITAVI

VII - Les travaux sur la sécurité des installations et des personnes.

Comme nous le montre la figure 25, ce sont les alarmes qui ont fait l'objet du plus grand nombre d'interventions, puis respectivement l'installation

Figure 25 : répartition des travaux concernant la sécurité des installations et des personnes



Source ITAVI

Tableau 8 : coût des travaux concernant la sécurité des installations et des personnes

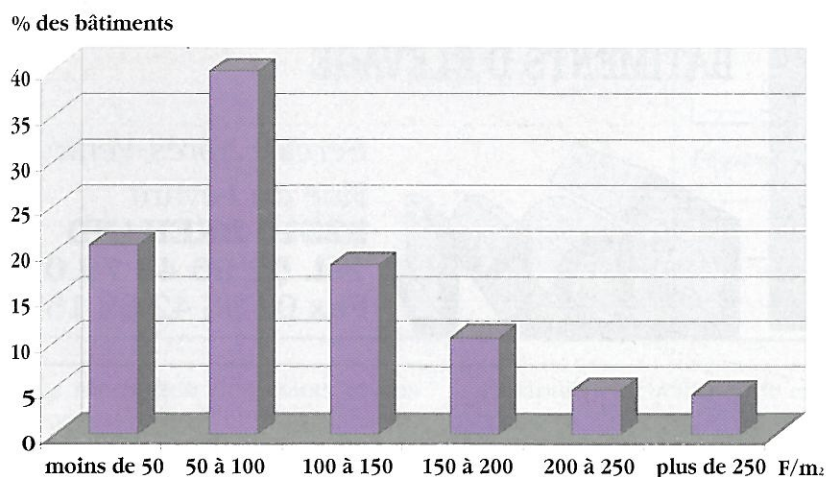
Partie du bâtiment	Coût moyen par m ² de bâtiment	Min. et max. constatés par m ² de bâtiment
Alarme	12,70 F	2,35 F à 35,70 F
Alimentation de secours	45,90 F	8,50 F à 75,20 F
Installation électrique	13,20 F	1,70 F à 40,00 F

Source ITAVI

électrique et l'alimentation de secours. Il y a eu très peu de travaux en relation avec la ventilation minimum (liée au monoxyde de carbone, ...).

VIII - Le montant global investi dans la rénovation

Figure 26 : investissements réalisés



Source ITAVI



L'embellissement des bâtiments, une opération dont l'incidence est difficilement chiffrable.

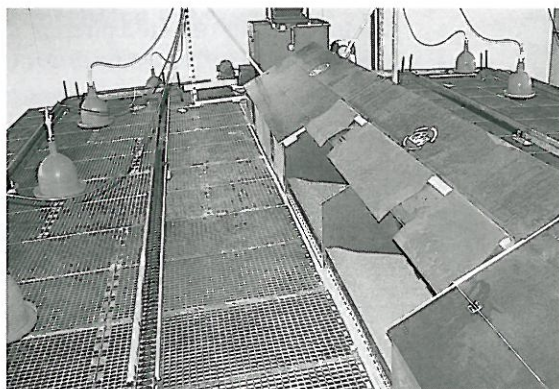
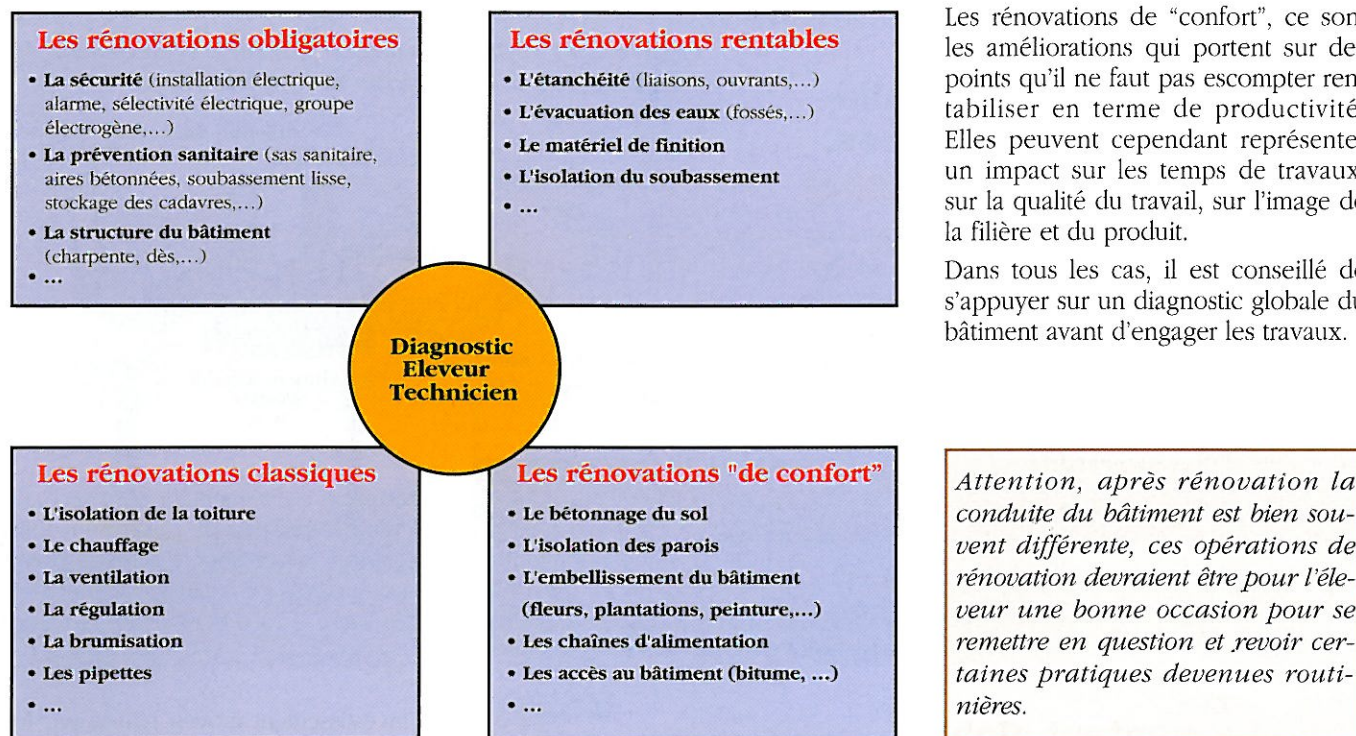
En effet, en dessous de 50 F/m², il ne s'agit pas encore d'entreprendre une démarche de rénovation mais plutôt d'effectuer des opérations de gros entretien. Au delà de 400 F/m², la dépense peut paraître excessive comparée à un investissement dans un bâtiment neuf. Mais pour certains aviculteurs, cela représente l'unique solution pour continuer à produire de la volaille. En effet, en Zone d'Excédent Structurel (ZES), aucune construction n'est possible et la rénovation est le seul moyen de conserver un potentiel de production. 60 % des aviculteurs

ayant rénové, ont investi entre 50 et 150 F/m².

IX- L'approche globale de la rénovation

Au niveau de la réflexion préalable à la rénovation, certains choix doivent être réalisés. Ces choix dépendent en partie de l'état initial de l'outil de production. On peut représenter cette problématique comme indiqué figure 27 :

Figure 27 : approche globale de la rénovation



- **PONDOIR À RAMASSAGE AUTOMATISÉ**
- **AUTOMATISME POUR BÂTIMENTS D'ÉLEVAGE**



Service Après-Vente
Rue du Levant
22510 BREHAND
Tél. 02 96 42 76 01
Fax 02 96 42 62 15