



DIAGNOSTIC STRUCTUREL AVEC CHIFFRAGE D'UN ILOT D'HABITAT DEGRADE SITUE AU CŒUR DE VILLE DE LA COMMUNE DE DRAGUIGNAN

**ILOT BATI « MIREUR – THEATRE »
Immeubles 4 rue Mireur / 1 place du Marché /
12 place de la Paroisse (partiellement)**

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES (C.C.T.P.)

Pouvoir adjudicateur :	SAIEM DE CONSTRUCTION DE DRAGUIGNAN
Adresse :	247 rue Jean Aicard – 83300 DRAGUIGNAN
Représenté par :	Monsieur Michel PONTE – Président Directeur Général

SOMMAIRE

I- OBJET DE LA CONSULTATION.....	3
II- LIEU D'EXECUTION DES PRESTATIONS : ILOT MIREUR - THEATRE.....	3
III- LE PROJET ENVISAGE SUR L'ILOT MIREUR-THEATRE AU TERME DE L'ETUDE DE FAISABILITE	5
IV- ELEMENTS SERVANT DE BASE AUX MISSIONS développées à l'article V	7
V- CONTENU DES MISSIONS	7
Mission 1- Analyse de la structure existante.....	7
Mission 2 - Propositions de solutions techniques.....	7
Mission 3 – Assistance technique auprès du bureau d'étude « Le Creuset Méditerranée » pour mise au point du projet selon résultat missions 1 et 2.....	7
Mission 4 - Description des travaux.....	8
Mission 5 - Estimation des travaux	8

I- | OBJET DE LA CONSULTATION

L'îlot dénommé « Mireur-Théâtre » est identifié par la Ville de Draguignan comme un îlot prioritaire nécessitant une intervention publique compte tenu de l'existence de deux immeubles particulièrement dégradés en son sein.

A ce titre, la SAIEM a engagé une étude de faisabilité visant à établir l'état des lieux de chacun des immeubles, de déterminer un périmètre pré-opérationnel, et de définir un projet de restructuration avec une approche financière. Cette étude fut conduite par le bureau d'études Le Creuset Méditerranée. Elle a donné lieu à une validation de l'éligibilité aux financements « Opération de résorption de l'habitat insalubre » par l'ANAH et au financement des études techniques nécessaires à la validation du projet et à son chiffrage.

L'objet de la présente consultation est :

- ⇒ de vérifier la faisabilité du programme envisagé, et le cas échéant de proposer les solutions alternatives,
- ⇒ et de fiabiliser un bilan financier prévisionnel de cette opération d'aménagement de façon à ce qu'il soit admissible. Toute autre proposition devra être chiffrée.

Préalablement à la présente mission, la SAIEM a missionné un bureau d'étude structure chargé de prescrire les mesures d'urgence à prendre en fonction des désordres constatés sur la partie arrière du 12 place de la Paroisse (AB 1496 ex AB 160), et sur le 4 rue Mireur (AB 156).

II- | LIEU D'EXECUTION DES PRESTATIONS : ILOT MIREUR - THEATRE

L'îlot Mireur-Théâtre est constitué de 4 immeubles situés à l'angle sud-est d'un îlot urbain compris entre la rue du Théâtre, la rue Mireur, la place du marché et la place de la Paroisse, en plein cœur de Ville. Il se caractérise par la densité du bâti qui affecte la qualité de l'habitabilité avec des imbrications qui complexifient l'intervention sur le bâti.

Il présente par ailleurs un intérêt patrimonial puisque situé au niveau de l'ancienne Porte d'Aurange, de part et d'autre du rempart, et intégrant une ancienne tour.

Dans le cadre de l'étude de faisabilité réalisée par Le bureau d'études Le Creuset Méditerranée, les immeubles sont ainsi décrits :

◆ 4 rue Mireur (AB 156)

L'immeuble au 4 rue Mireur est en R+4+attique à l'alignement de la rue mireur – 3 travées de fenêtres.

Il se compose d'un local commercial, de cinq appartements : 4 T1 bis, et un studio impropre à l'habitation au niveau de l'attique.

L'immeuble est aujourd'hui entièrement vacant.

L'immeuble très dégradé est sous arrêté de traitement de l'insalubrité avec interdiction définitive d'habiter en date du 13 août 2021 :

- importantes infiltrations en toiture et au niveau de menuiseries,
- fissures sur porteurs,
- planchers étayés au 1° et au 2° niveaux
- ventre sur façade au niveau R+2
- Réseau électrique anarchique



- › Habitabilité médiocre en l'état avec seulement 2 fenêtres par appartement : faible éclairement et ventilation naturelle médiocre.

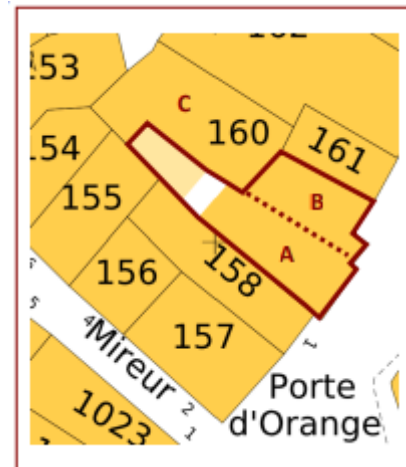
◆ 1 place du Marché (AB 158)

L'immeuble au 1 place du marché se caractérise par des imbrications avec l'immeuble mitoyen :

- › au rdc, une pièce aménagée en cuisine donne sur une chambre froide située dans l'emprise du 12 place de la Paroisse
- › aux R+2 et R+3, les pièces sur rue sont intégrées à un T4 en duplex accessible depuis le 12 place de la Paroisse.
 - R+4+attique à l'alignement de la place du marché – 2 travées de fenêtres
 - Des plateaux desservis par un escalier central qui les « coupe » en 2
 - 3 appartements : T1, T4 duplex (imbriqué avec le 12 Paroisse) et T3 duplex
 - Des pièces annexes vacantes donnant sur la partie arrière de l'immeuble
 - 1 local commercial actif
 - Immeuble en bon état apparent avec une belle cage d'escalier
- › L'habitabilité est bonne pour les logements donnant sur la place mais mauvaise pour les pièces annexes situées à l'arrière qui sont petites et mal éclairées. Sans réflexion à l'îlot, ces espaces pourront difficilement être mobilisés.
- › L'immeuble est occupé en totalité par des locataires sauf les pièces annexes donnant sur l'arrière. Le logement imbriqué est occupé par un propriétaire occupant.

◆ 12 place de la Paroisse (AB 1495, anciennement AB 160 sud)

- › Les deux immeubles sont à l'alignement de la place de la Paroisse avec une hauteur de toiture identique mais un nombre de niveaux de R+5 pour le bâtiment A (mitoyen au 1 place du Marché) et de R+4 pour le bâtiment B. Les deux immeubles ont donc des niveaux de planchers différents. Les deux bâtiments ouvrent sur des cours étroites en cœur d'îlot.
- › Comme vu plus haut le bâtiment A est imbriqué avec le 1 place du Marché.
- › Le bâtiment B est également relié avec un bâtiment C qui a fait l'objet d'un détachement parcellaire lors de son acquisition par la SAIEM.
- › Les deux immeubles semblent dans un état structurel correct mais les parties communes et R+1 du bâtiment B présentent des fissures et sa façade sur cour est dégradée.
- › L'habitabilité est pénalisée par la densité bâtie en cœur d'îlot mais aussi par la distribution des logements.



◆ 12 place de la Paroisse (AB 1496, anciennement AB 160 Nord)

- › Immeuble en R+4 accessible à l'alignement de l'impasse et ouvert sur une courette située à l'arrière du bâtiment B du 12 place de la Paroisse ; l'immeuble dispose d'une double travée de fenêtres ouvertes sur l'impasse. Il est desservi par un escalier donnant sur la courette,
- › Le bâtiment garde les traces de son lien passé avec le bâtiment B du 12 place de la Paroisse :
 - le rdc comporte encore éléments techniques liés à l'ancienne boulangerie
 - l'escalier donne accès au R+1
- › L'immeuble est très dégradé : une toiture avec d'importantes infiltrations, des planchers partiellement effondrés, un escalier partiellement effondré, des ouvertures béantes,
- › Compte tenu du danger présenté par l'immeuble, il a été muré au rez-de-chaussée côté Impasse de l'Ancien Théâtre,
- › Son effondrement pourrait mettre en danger la stabilité des mitoyens,

- › L'immeuble n'est pas concerné par un arrêté de mise en sécurité mais son état le justifie,
- › L'habitabilité est mauvaise avec un éclairage très insuffisant pour la taille des plateaux,
- › L'immeuble est totalement vacant,
- › A noter que l'immeuble intègre une tour de l'enceinte du XIII^{ème} siècle.

III- | LE PROJET ENVISAGE SUR L'ILOT MIREUR-THEATRE AU TERME DE L'ETUDE DE FAISABILITE

♦ Sur la parcelle AB1496 :

- Curetage de la partie arrière de l'immeuble et de la courette,
- Démolition des planchers et de l'escalier,
- Confortement de la structure conservée : reprise de la charpente et de la couverture, reconstruction des planchers et création d'un nouvel escalier à l'angle avec la parcelle AB161,
- Création d'une toiture à deux pentes pour maximiser l'éclairage de la cour,
- Création d'un immeuble de 2 logements accessibles depuis l'impasse avec parties communes en RdC : T2 de 40m² avec terrasse au R+1 et duplex T4 de 80m² en R+2/R+3 avec terrasses
- Abaissement du mur mitoyen avec la cour du bât A du 12 paroisse en lien avec les co-propriétaires.

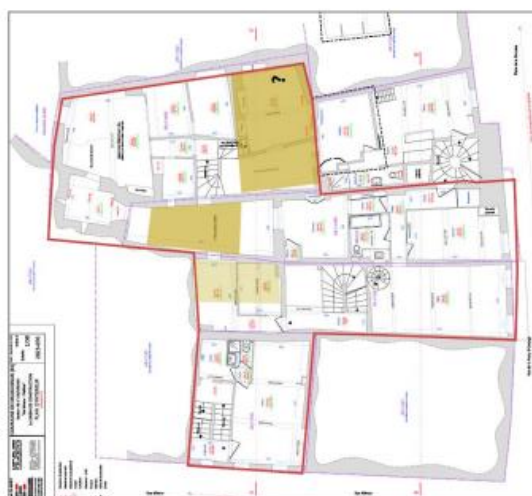
♦ Jumelage des 4 Mireur, 1 place du marché et bâtiment A du 12 place de la Paroisse avec création d'un hall d'entrée et d'un accès unique aux logements par l'escalier du 1 place du marché et par un ascenseur

→ Jumelage du 4 Mireur avec la partie arrière du 1 place du Marché

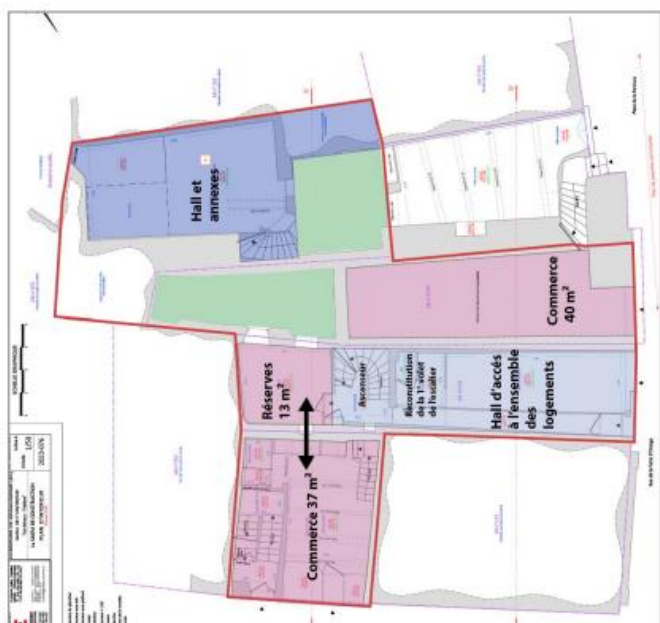
- Au 4 rue Mireur, reprise de la toiture et confortement des porteurs, démolition et reconstruction des planchers,
- Jumelage des plateaux ainsi reconstruits avec les pièces situées à l'arrière du 1 place du marché
- Création de l'accès aux logements par l'escalier du 1 place du marché,
- Compte tenu de la différence de hauteur des niveaux entre les deux immeubles, création d'un escalier de liaison,
- Création de 4 T2 de 50m² environ,
- Au R+5 du 4 rue Mireur : création d'une terrasse/séchoir pour l'appartement du R+4.

→ Jumelage de la partie avant du 1 place du marché et du bât A du 12 place de la Paroisse

- Curetage de la cour du bâtiment A du 12 place de la Paroisse,
- Reconstitution du mur entre le bâtiment A et le bâtiment B du 12 Place de la Paroisse,
- Modification du volume en toiture du 1 place du Marché pour créer une terrasse et maximiser l'éclairage de la cour,
- Création de 4 T3 de 75 m² environ + 1 T4 de 90m² avec terrasse au R+5,
- Deux locaux commerciaux :
 - 4 rue Mireur : 37m² + 13 m² de réserve
 - 12 place de la Paroisse – Bâtiment A : 40m²



Les démolitions



RdC



Etage courant

- Au total : 710 m² logements + 77 m² dédiés à deux locaux commerciaux

- 5 T2
- 4 T3
- 2 T4

IV- | ELEMENTS SERVANT DE BASE AUX MISSIONS développées à l'article V

Le maître d'ouvrage transmettra au candidat retenu les documents suivants :

- le plan d'état des lieux par immeuble établi par géomètre,
- le dossier de repérage établi par EXPERT'IMO avant travaux pour les immeubles au 4 rue Mireur et arrière du 12 place de la Paroisse (AB n°160 côté impasse : termites, repérage amiante avant travaux, plomb avant travaux),
- le rapport de mission G5 réalisé par BEGT,
- le film drone de l'îlot,
- le rapport préalable avec les préconisations de sécurisation des immeubles 4 rue Mireur et 12 place de la Paroisse (partie arrière de la parcelle AB 160) réalisé par le bureau d'études LOGIC ETUDES EXPERTISES.

V- | CONTENU DES MISSIONS

Mission 1- Analyse de la structure existante

Il s'agira d'approfondir la connaissance de la structure existante afin d'analyser la faisabilité du projet proposé par le bureau d'études « LE CREUSET MEDITERRANEE », et notamment :

- de réaliser une visite sur site et d'éventuels relevés complémentaires ;
- de réaliser le plan d'état des lieux de la structure existante, y compris de l'impact des désordres structurels constatés sur les immeubles mitoyens ;
- de vérifier s'il y a une imbrication structurelle entre le 4 rue Mireur et le 1 place du Marché ;
- de vérifier la non-aggravation sismique puis de donner les prédimensionnements de structure complémentaire éventuel. Dans le cas où la non-aggravation ne sera pas satisfaite, proposer une solution de renforcement ;

Documents à remettre au format word et PDF :

- **Production d'un rapport d'état des lieux structurel illustrés de photos, schémas, plans de repérage, et tout élément permettant la bonne compréhension.**

Mission 2 - Propositions de solutions techniques

Au vu de la mission 1, des solutions structurelles seront proposées pour chaque étage.

Documents à remettre au format word et PDF:

- **Production d'un rapport avec les solutions structurelles pour chaque étage, accompagné de plans à l'échelle 1/100^{ème}, coupes, plans de niveaux et plans de fondations, et les commentaires associés pour faciliter la compréhension.**

Mission 3 – Assistance technique auprès du bureau d'étude « Le Creuset Méditerranée » pour mise au point du projet selon résultat missions 1 et 2

Au vu des missions n°1 et n°2, trois réunions de 4 heures seront à prévoir pour échanges avec le bureau d'études « LE CREUSET MEDITERRANEE ». Suite aux échanges les plans de la mission n°2 seront à remettre à jour.

Documents à remettre au format word et PDF:

- **Production des plans à l'échelle 1/100^{ème}, coupes, plans de niveaux et plans de fondations, mis à jour, et les commentaires associés pour faciliter la compréhension.**

Mission 4 - Description des travaux

Le document doit déterminer les travaux à réaliser dans le cadre du projet correspondant à une phase APS sur la base de la mission n°3.

Documents à remettre au format word et PDF:

- ➔ **Production d'un rapport avec le descriptif des travaux à réaliser en vue de la réalisation du projet envisagé.**

Mission 5 - Estimation des travaux

Sur la base de la mission n°4, le prestataire procèdera à une estimation détaillée par corps de métiers sur la base de métrés et non de ratios, qui portera sur le clos et le couvert :

- Charpente et couverture
- Désamiantage et/ou éradication du risque lié à la présence de plomb si nécessaire
- Façade
- Gros œuvre
- Fondations
- Renforcement éventuel des murs mitoyens

L'évaluation des coûts devra tenir compte des résultats du diagnostic avant travaux établi par EXPERT'IMO.

Les éléments de second œuvre ne font pas l'objet de la présente estimation.

Une assistance technique sera apportée au programmeur pour valider le bilan financier prévisionnel d'aménagement qui sera intégré au dossier remis à l'ANAH.

Documents à remettre au format Excel :

- ➔ **Un tableau avec le chiffrage détaillé par corps d'état en fonction des immeubles.**

Nota : Un référé préventif des propriétés mitoyennes sera réalisé par le Maître d'ouvrage.